

Утвержден
Решением Акционера
От 19 июня 2020 года № 498-р

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества
«Сахалинское ипотечное агентство»
За 2019 год

г. Южно-Сахалинск

Оглавление

№	Наименование раздела	№ страницы
1	Общие сведения об акционерном обществе	3
1.1.	Данные о наименовании (наименования) акционерного общества	3
1.2.	Сведения о государственной регистрации	3
1.3.	Краткое описание истории создания и развития акционерного общества	3
	Стратегическая цель создания и Миссия АО «СИА» (ценности акционерного общества)	8
1.4.	Контактная информация	8
1.5.	Идентификационный номер налогоплательщика	9
1.6.	Филиалы и представительства АО	9
1.7.	Иные характеристики общества	9
2	Положения акционерного общества в отрасли	9
3	Приоритетные направления АО «СИА»	11
3.1.	Строительство многоквартирных домов (в том числе арендных)	11
3.2.	Предоставление льготных ипотечных займов на покупку или строительство жилья	14
3.3.	Осуществление прочих видов деятельности	15
4	Стратегия и перспективы развития АО «СИА»	15
5	Корпоративное управление	16
5.1.	Принципы и структура корпоративного управления	16
5.2.	Общее собрание акционеров	17
5.3.	Совет директоров	18
5.4.	Исполнительный орган	22
5.5.	Ревизионная комиссия	22
5.6.	Кодекс корпоративного управления	23
6	Крупные сделки и сделки с заинтересованностью	24
7	Персонал	24
8	Основные факторы рисков деятельности и управления данными рисками	25
8.1.	Отраслевые риски	25
8.2.	Региональные риски	27
8.3.	Финансовые риски	28
8.4.	Правовые риски	29
8.5.	Риск потери деловой репутации	30
8.6.	Стратегический риск	31
8.7.	Прочие риски (риски, связанные с текущими судебными процессами)	32
	Система управления рисками и внутреннего контроля	32
9	Распределение чистой прибыли по итогам деятельности акционерного общества за 2019 год.	33
	Приложение № 1, \ Приложение № 2	

1. Общие сведения об акционерном обществе

1.1. Данные о наименовании (наименования) акционерного общества

Полное наименование акционерного общества: Акционерное общество «Сахалинское ипотечное агентство»

Сокращенное наименование акционерного общества: АО «СИА»

В отчетном году наименование акционерного общества не менялось.

1.2. Сведения о государственной регистрации акционерного общества

Данные о регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: **1156501005066**

Дата регистрации: **19.06.2015**

Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию: **Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Сахалинской области.**

1.3. Краткое описание истории создания и развития акционерного общества:

Указом Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» определены одни из основных направлений по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем:

- формирование специальных условий ипотечного кредитования отдельных категорий граждан (молодых семей, работников бюджетной сферы); создание ипотечно-накопительной системы;
- создание для граждан РФ возможности улучшения жилищных условий; снижение стоимости одного квадратного метра жилья на 20 процентов путем увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья экономического класса;
- формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Для выполнения вышеуказанных целей, задач по формированию и развитию рынка доступного жилья в Сахалинской области распоряжением Правительства Сахалинской области от 05.06.2015 № 255-р было создано Акционерное общество «Сахалинское ипотечное агентство» (далее – Агентство). Решение Правительства Сахалинской области о создании акционерного общества, с уставным

капиталом в размере 250000,0 тыс. рублей и в количестве 250000 (двести пятьдесят тысяч) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1,0 тыс. рублей каждая, согласовано с Сахалинской областной Думой (постановление Сахалинской областной Думы от 21.05.2015 № 6/10/145-6).

В конце 2015 года Решением единственного акционера – министерством имущественных и земельных отношений Сахалинской области от 05.11.2015 № 3 принято решение увеличить уставной капитал акционерного общества путем размещения дополнительных обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 9300,0 тысяч штук номинальной стоимостью 1,0 тыс. рублей каждая на общую сумму 9 300 000,0 тыс. рублей. Способ размещения – закрытая подписка. Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг в количестве 9300,0 тыс. штук утверждено заседанием Совета директоров акционерного общества, протокол от 11.11.2015 № 6/15.

В 2017 году произведено увеличение уставного капитала АО «СИА» путем размещения дополнительных обыкновенных именных бездокументарных акций на сумму 27060,0 тыс. рублей в количестве 27060 штук номинальной стоимостью 1000 рублей за 1 акцию. Способ размещения – закрытая подписка. Увеличение уставного капитала АО «СИА» осуществлялось за счет передачи имущественных прав Сахалинской области на нежилое помещение, общей площадью 487,7 кв. м, расположенного г. Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского, д. 40.

По итогам рабочей поездки в Дальневосточный федеральный округ 5 - 8 сентября 2017 года в Перечне поручений Президента Российской Федерации В.В. Путина № Пр-1968 (подпункт "к" пункта 1) поставлена задача принять меры по обеспечению к 2025 году роста показателей социального развития субъектов Российской Федерации, входящих в состав ДФО, до уровня выше средних значений по Российской Федерации.

Во исполнение поставленных задач Правительством Сахалинской области в Стратегию социально-экономического развития Сахалинской области на период до 2025 года (постановление от 28.03.2011 № 99) внесены соответствующие задачи, в том числе: обеспечение достойных и комфортных условий жизни населения на территории Сахалинской области.

Одним из основных Сценариев развития области (в том числе по обеспечению достойных и комфортных условий жизни населения) является формирование полноценного рынка жилья и существенный рост инвестиций населения в жилищное строительство.

На выполнение вышеуказанных целей и задач в 2018 году размер уставного капитала АО «СИА» был увеличен на 14500000,0 тыс. рублей, путем дополнительного выпуска ценных бумаг – обыкновенных именных бездокументарных акций стоимостью 1,0 тыс. рублей каждая.

Дополнительные сведения отражены в Приложении № 1.

По состоянию на 01 января 2020 года уставной капитал акционерного общества сформирован в сумме 24 077 060,0 тыс. рублей.

По условиям двух договоров и соглашения об участии Сахалинской области в собственности субъекта инвестиции, бюджетные инвестиции – 24 050 000,0 тыс. рублей предусмотрены:

- на формирование рынка доступного жилья на территории Сахалинской области – 9 550 000,0 тыс. рублей;
- на строительство арендного жилья – 5 000 000,0 тыс. рублей;
- на строительство многоквартирных жилых домов – 9 500 000,0 тыс. рублей.

С даты государственной регистрации АО «Сахалинское ипотечное агентство» осуществляет деятельность генерального подрядчика по строительству социально значимых объектов Сахалинской области и выступает заказчиком по строительству многоквартирных домов на территории Сахалинской области.

В 2016 году акционерное общество стало первой строительной компанией в Сахалинской области, строившей жилье, предусмотренное для коммерческого найма (далее – арендное). Арендное жилье, в целях социально-экономического развития Сахалинской области, строилось для приглашенных специалистов (работников) бюджетной сферы, государственных, муниципальных (федеральных) служащих, не имеющих жилья, осуществляющих трудовую деятельность (или службу) по месту предоставления арендного жилья, а также для работников учреждений и организаций (иных форм собственности), не имеющих жилья, осуществляющих трудовую деятельность (или службу) по месту предоставления арендного жилья.

С 2016 года по 2018 год включительно акционерным обществом по завершению строительством введено в эксплуатацию 43 арендных многоквартирных жилых дома для 1197 семей (2016 г. – 10; 2017 г. – 10; 2018 г. – 23) в следующих муниципальных образованиях: Поронайский ГО; Корсаковский ГО (в том числе в с. Озерское); Углегорский ГО; ГО «Смирныховский» (в том числе в с. Онор); ГО «Долинский»; «Холмский ГО»; «Анивский ГО»; «Невельский ГО»; «Тымовский ГО»; «Томаринский ГО»; «Южно-Курильский ГО»; ГО «Город Южно-Сахалинск»; ГО «Александровск-Сахалинский район».

Стоимость строительства арендных жилых помещений не превышала размер предельной стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений, установленного в госпрограмме «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем» (Приложение № 15), утвержденной постановлением Правительства Сахалинской области от 06.08.2013 № 428.

В целях доступности арендного жилья для различного круга населения, в Агентстве по условиям договоров аренды (найма) квартиры, плата за аренду жилого помещения устанавливалась в размере половины стоимости аренды в месяц, предусмотренной в отчете независимого оценщика (50 % от рыночной стоимости).

Акционерное общество специализируется в массовом жилищном строительстве с участием ЖСК, в 2018 году для 443 семей введено в эксплуатацию два многоквартирных дома в г. Южно-Сахалинске:

- ЖСК «Первый» – 143 квартирный жилой дом, введен в эксплуатацию в 4 квартале 2018 года.
- ЖСК «Второй» – 300 квартирный жилой дом, введен в эксплуатацию в 3 квартале 2018 года.

По итогам строительства многоквартирных домов с участием ЖСК цена предложения акционерного общества составляла не выше 78,0 тыс. рублей за 1 кв. м. общей площади жилых помещений, что ниже уровня средней рыночной цены, сложившейся в г. Южно-Сахалинске порядка на 20 - 34 % (98,0 – 110,0 тыс. кв. м., по данным интернет-портала <http://sakh.com>).

В целом динамика средней цены предложения ниже рыночных цен, что позволяет Обществу осуществлять свою деятельность максимально эффективно – выполнять майский Указ Президента РФ от 07.05.2012 № 600. При этом ценовая политика являлась гибкой и зависела от характеристик конкретного объекта.

С 2016 года по 2018 год акционерное общество «Сахалинское ипотечное агентство» (по поручению Губернатора Сахалинской области) выполняло генподрядные работы и выступало заказчиком по строительству социально значимых и иных объектов:

- средней образовательной школы в г. Долинске, площадью 11 351,3 кв.м.;
- Агротропика усадебного типа на 50 дворов с. Раздольное (коттеджные домики); молочно-товарной фермы на 1000 голов основного стада в с. Раздольное Корсаковского района, общей площадью 26, 1 тыс. кв.м.;
- трех амбулаторий, расположенных: с. Мгачи Александровск-Сахалинского района; с. Арги-Парги Тымовского района; с. Яблочное Холмского района;
- восьми фельдшерско-акушерских пунктов: с. Зональное Тымовского района; с. Раздольное Корсаковского района; с. ХОЭ Александровск-Сахалинского района; с. Красная Тымь Тымовского района; с. Охотское Корсаковского района; с. Парусное Томаринского района; с. Новое Макаровского района; с. Новиково Корсаковского района.

В 2016 году акционерное общество стало первой организацией в Сахалинской области, предоставлявшей населению Сахалинской области льготный ипотечный займ на покупку или строительство жилья. Льготный ипотечный займ предоставлялся не только участникам государственной программы «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем», но и любому гражданину (семье), нуждающемуся в улучшении жилищных условий, а также владельцам Дальневосточных гектаров. Процентная ставка по предоставленным займам составляла от 0% до 7% годовых, в зависимости от категории заемщика.

Улучшенные условия ипотечных займов (от 0% до 7% годовых), по сравнению с ипотечными программами банков, в которых средневзвешенная ставка достигала 9,7% годовых и выше, являлись достаточно конкурентоспособными на финансовом рынке.

В 2016-2018 годах акционерное общество смогло обеспечить достаточный объем предложения для тех групп заемщиков, которым для приобретения или строительства жилья необходима ипотека.

Категории заемщиков и процентные ставки приведены ниже в таблице 1.

Таблица № 1

Категория заемщиков	Процентная ставка годовая
Семья (гражданин), нуждающаяся в улучшении жилищных условий (+ один ребенок);	7 %
Семья (гражданин), нуждающаяся в улучшении жилищных условий (+ двое детей, в возрасте до 18 лет, а также дети до 23-х лет, обучающиеся по очной форме обучения);	3,5 %
Многодетная семья, имеющая трех и более детей в возрасте до 18 лет;	0 %
Участники программы переселения из ветхого и аварийного жилья, желающие приобрести жилье за свой счет;	0 %
Граждане, постоянно проживающие на Курильских островах	0 %
Участники госпрограммы (нуждающиеся в улучшении жилищных условий):	
Молодой ученый/ Молодой специалист	7 %
Семья (гражданин), состоящая на учете в качестве нуждающейся в улучшении жилищных условий	7 %
Работник бюджетной сферы, в том числе государственный (гражданский, муниципальный) служащий органов власти Сахалинской области	7 %
Молодая семья (в том числе неполная молодая семья, состоящая из родителя и одного, и более детей):	
Один ребенок	7 %
Двое детей	3,5 %
Трое детей	0 %
Многодетная семья, имеющая трех и более детей в возрасте до 18 лет	0 %
Гражданин (семья), имеющий (ая) ребенка-инвалида (детей-инвалидов)	0 %
Ветеран боевых действий	0 %

В 2016-2018 годах льготным ипотечным займом воспользовалась 531 семья на общую сумму 1 107 326,0 тыс. рублей, в том числе на индивидуальное жилищное строительство направлено 271 144,0 тыс. рублей.

Средневзвешенная ставка по выданным займам по итогам 2017 года составила 4,21% годовых, за 2018 год – 3,45% годовых, ниже ставки фондирования (ориентиром которой является ключевая ставка Банка России и расходов банков на выдачу, сопровождение и потери от дефолтов – 6% и выше).

В 2016 году – по настоящее время в кредитных организациях уровень ставок по ипотеке складывается из стоимости фондирования (ориентиром является ключевая ставка Банка России) и расходов банков на выдачу, сопровождение и потери от дефолтов (около 2 п.п.) (в целом ставки по ипотечным займам составляли от 9,7% годовых и более).

В 2017-2018 годах в АО «СИА» средневзвешенная ставка по выданным займам (3,45%; 4,21%) сложилась ниже ставки фондирования (6% годовых). Акционерное общество субсидии из бюджета Сахалинской области на возмещение своих расходов (на выдачу, сопровождение ипотечных займов) до ставки фондирования (6% годовых) в 2017-2019 годах не получало.

Стратегической целью создания акционерного общества является формирование на территории Сахалинской области рынка доступного жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями (в том числе формирование рынка доступного арендного жилья), а также формирование специальных условий ипотечного кредитования для отдельных категорий граждан (молодых и многодетных семей, работников бюджетной сферы и др.) на приобретение и строительство жилья.

Миссия акционерного общества: Формирование рынка доступного жилья на территории Сахалинской области.

Деятельность АО «Сахалинское ипотечное агентство» направлена на: формирование рынка жилья для коммерческого найма; создание и развитие льготных программ ипотечного жилищного кредитования; участие в строительстве; повышение эффективности реализации госпрограмм Сахалинской области в рамках жилищного строительства.

Ценности акционерного общества:

- Ответственность перед клиентами;
- Ответственность перед менеджментом и сотрудниками компании;
- Высокая деловая репутация;
- Социальная ответственность;
- Качество создаваемых объектов и оказываемых услуг;
- Профессионализм, эффективность и совершенствование.

1.4. Контактная информация

Юридический адрес АО «СИА»: 693000, г. Южно-Сахалинск, ул. Ф.Э. Дзержинского, д. 40 (6 этаж).

Адрес для направления корреспонденции по состоянию на момент окончания 2019 года: 693000, г. Южно-Сахалинск, ул. Ф.Э. Дзержинского, д. 40 (6 этаж), оф. 601.

Телефон/факс: 8 (4242) 312533, 312531.

Адрес электронной почты: sakhipoteka@mail.ru

1.5. Идентификационный номер налогоплательщика: 6501275110

1.6. Филиалы и представительства акционерного общества

В 2019 году акционерное общество не имело филиалов и представительств, а также не осуществляло деятельности по подготовке открытия филиалов и (или) представительств.

1.7. Иные характеристики общества:

Акционерное общество «Сахалинское ипотечное агентство»	
Код ОКПО	24583064
Код ОКАТО	64401000000
КОД ОКТМО	64701000001
КПП	650101001
Основной вид деятельности	
1. Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества / код ОКВЭД	64.92.3
2. Строительство жилых и нежилых зданий / код ОКВЭД	41.20
3. Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом / код ОКВЭД	68.20
4. Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества / код ОКВЭД	68.10.21
Организационно-правовая форма	
Непубличные акционерные общества / код ОКОПФ	12267
Форма собственности	
Собственность субъектов РФ	13
Учредитель: Сахалинская область – Министерство имущественных и земельных отношений Сахалинской области / Доля в уставном капитале	100 %
Код ОКОГУ	4210014
Уставной капитал (тыс. рублей)	24 077 060,0

2. Положения акционерного общества в отрасли

Исходя из основных направлений деятельности Общества, положение в отрасли характеризуется относительно сферы строительства жилья (в т. ч. арендного) и сферы ипотечного кредитования.

Спрос на недвижимость в Сахалинской области зависит, прежде всего, от уровня располагаемых доходов, доступности ипотеки и общей экономической и финансовой ситуации в Сахалинской области. Так, общеэкономическая обстановка в регионе непосредственно влияет на динамику спроса, обеспечиваемого ростом реальных доходов населения и его платежеспособностью. Нельзя не отметить, что на состояние рынка не может не оказывать влияния фактор низкой обеспеченности жильем в регионе, а также значительный объем ветхого жилья. Данное обстоятельство определяет стремление граждан выходить на рынок недвижимости с целью приобретения жилья для улучшения собственных жилищных условий, поддерживая тем самым спрос на качественное жилье в сегменте стандарт класса, в котором работает акционерное общество.

Одним из ключевых показателей состояния рынка жилой недвижимости является ввод в эксплуатацию завершенных строительством жилых домов.

По данным министерства экономического развития Сахалинской области, по итогам 2019 года на территории Сахалинской области введено в эксплуатацию 333,2 тыс. кв. м жилья, что на 25,8% превышает показатель 2018 года (264,8 тыс. кв. м). Из общего объема, введенного на территории Сахалинской области в 2019 году жилья 89,1% – жилье стандарт класса (296,9 тыс. кв. м).

Акционерное общество «Сахалинское ипотечное агентство» является одним из основных застройщиков в сфере жилой недвижимости стандарт класса (в том числе арендного) на территории Сахалинской области. По итогам 2019 года акционерное общество ввело в эксплуатацию 46,8 тыс. кв. м. жилья (в том числе арендного) (или 100,4% от плана), что составляет 14 % от областного показателя.

По итогам 2019 года средняя цена предложения акционерного общества (по реализации вновь построенных квартир населению г. Южно-Сахалинска с участием ЖСК) составила не выше 84,0 тыс. рублей за 1 кв. м. общей площади жилого помещения, что ниже уровня средней цены, сложившейся по региону (и в данном муниципальном образовании ГО «Город Южно-Сахалинск» – 105,0 - 130 тыс. рублей за 1 кв. м. общей площади жилых помещений), порядка на 20% и более. При этом ценовая политика являлась гибкой и зависела от характеристик конкретного объекта.

Рынок арендного жилья в Сахалинской области относительно не развит, характеризуется высокими ценами на найм жилья, уходом наймодателей «в тень» от налогообложения, а также крайне низким качеством услуг. Агентство предлагает арендное жилье по договорам коммерческого найма по цене не более 50% от сложившейся среднерыночной цены в районе (муниципальном образовании), в новых многоквартирных домах с качественным ремонтом.

Предлагаемые Обществом ипотечные займы достаточно конкурентоспособны на финансовом рынке. Величина ставки на выдачу льготной ипотеки составляет от 0% до 7% годовых, срок предоставления займа рассчитан до 20 лет, при сложившихся в 2019 году средневзвешенных ставках в размере от 8,8% годовых и выше на ипотечные продукты иных кредитных организаций. В 2019 году получили от Агентства льготный ипотечный займ 316 семей (при плане 295) на общую сумму 755 232,0 тыс. рублей.

Оценка соответствия результатов деятельности акционерного общества тенденциям развития отрасли: результаты деятельности АО «СИА» за 2019 год можно охарактеризовать как соответствующие тенденциям отрасли.

Несмотря на текущую макроэкономическую ситуацию в Сахалинской области, Общество характеризует свою деятельность как успешную, что подтверждается результатами по итогам 2016-2019 годов. Среди основных причин такого результата акционерного общества можно выделить, прежде всего, внутренние причины – успешная адаптация акционерного общества к изменяющимся условиям ведения бизнеса, активное проведение организационно-административных и структурных мероприятий, направленных на внедрение передовых наработок в области строительства жилья стандарт класса, высокий профессионализм, эффективные финансовая и маркетинговая политики, ориентация на более значимые направления деятельности, существенные финансовые ресурсы. Положительные, по мнению акционерного общества, результаты деятельности (по строительству многоквартирных домов, невысокой ценовой политики строительства жилья, предусмотренного для реализации населению, и по выдаче льготных ипотечных займов на приобретение и строительство жилья) обусловлены также безупречной репутацией акционерного общества на протяжении всего срока существования, широкой узнаваемостью и доверием потребителей.

3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества

Приоритетным направлением деятельности акционерного общества является реализация основных целей и задач, поставленных Правительством Сахалинской области, в части формирования на территории Сахалинской области полноценного рынка жилья (в том числе арендного), как одному из основных направлений обеспечения достойных и комфортных условий жизни населения на территории Сахалинской области.

В рамках приоритетного направления деятельности акционерное общество реализует проекты и мероприятия различного объема и сложности, начиная с мероприятий, предусматривающих строительство отдельных многоквартирных жилых домов (в том числе арендных) и заканчивая проектами строительства целых жилых микрорайонов, включающих как объекты жилой недвижимости, так и сопутствующей инфраструктуры, включая социальные объекты.

3.1. Строительство многоквартирных домов (в том числе арендных)

Акционерное общество является единственной строительной компанией в Сахалинской области, строившей жилье, предусмотренное для коммерческого найма. По итогам 2019 года для 645 семей построено 37,2 тыс. кв. м. арендного жилья.

Также, в рамках расширения сфер жилищного строительства, АО «СИА» осуществляет строительство многоквартирных жилых домов, с участием ЖСК. В 2019 году введено в эксплуатацию 2 многоквартирных дома с участием ЖСК для 153 семей.

Информация об объеме введенного в 2019 году по завершению строительством жилья (в том числе арендного) представлена ниже в таблице № 2.

Таблица № 2

Наименование муниципального образования	Количество домов	Количество квартир	Площадь, м2 без б/л и лодж.	Площадь с учетом балконов и лоджий	Дата ввода
«Южно- Курильский ГО»	1	24	1590,4	1688,8	04.02.2019
«ГО город Южно-Сахалинск»	1	70	3141,8	3398,3	07.03.2019
«Северо-Курильский ГО»	1	24	1346	1481,6	13.06.2019
«Анивский ГО»	1	18	1216,8	1275,7	10.06.2019
«Анивский ГО»	1	24	1729,6	1804	17.07.2019
«Анивский ГО»	1	36	2340,1	2451,7	17.07.2019
«Анивский ГО» (с участием ЖСК)	1	30	1905,2	1998,2	20.03.2019
«Южно- Курильский ГО»	1	23	1462,9	1563,1	14.10.2019
«Южно- Курильский ГО»	1	24	1498,6	1598,4	08.11.2019
«ГО город Южно-Сахалинск»	1	40	2323,2	2486,4	22.11.2019
«ГО город Южно-Сахалинск»	1	40	2324,6	2487,8	22.11.2019
«ГО город Южно-Сахалинск» (пер. Мартовский) (в том числе с участием ЖСК) построено 5 арендных квартир, общей площадью 320,0 кв.м.	1	128	7731,52	8152,9	10.12.2019
«Смирныховский ГО» с. Буюклы	1	12	917,5	930,46	16.12.2019
«Южно-Курильский ГО» с. Отрада	1	12	746,8	804,5	19.12.2019
«Южно-Курильский ГО» с. Отрада	1	12	746,6	804,3	19.12.2019
«Южно-Курильский ГО» с. Отрада	1	12	747	804,8	19.12.2019
«Южно-Курильский ГО» с. Отрада	1	12	749,1	809,5	19.12.2019
«Южно-Курильский ГО» с. Отрада	1	12	545,7	589,8	19.12.2019
«Южно-Курильский ГО» с. Отрада	1	12	751,9	810,2	19.12.2019
«Южно-Курильский ГО» с. Отрада	1	30	1742,8	1841	19.12.2019
«Южно-Курильский ГО» с. Отрада	1	27	1700,8	1797,9	19.12.2019
«Анивский ГО» с. Ново-Троицкое	1	48	2331,2	2580,8	25.12.2019
«Анивский ГО» с. Ново-Троицкое	1	48	2330,1	2579,7	25.12.2019
«Долинский ГО»	5	80	4890	5121,4	28.12.2019
Итого	28	798	46 810,22	49861,26	

В 2019 году акционерное общество осуществляло финансирование начальных этапов строительства объектов – арендных многоквартирных жилых домов, ввод по которым запланирован в 2020-2022 гг.

Информация о вышеуказанных контрактах (договорах), ввод по которым запланирован в 2020-2022 гг., представлена ниже в таблице № 3.

Таблица № 3

№п/п	Контракт (№, дата, предмет, контрагент)	Цена контракта (тыс. рублей)	Площадь жилых помещений (кв.м.)
1	Контракт № 243/17 от 16.06.2017 г. «Строительство 60-квартирного жилого дома, предназначенного для сдачи в коммерческий найм, в г. Холмске по ул. Ливадных», ООО «РосШельф» (ИНН 6501178839)	299 051,51	3 964,50
2	Контракт № 299/17 от 04.09.2017 г. «Строительство 18-квартирного жилого дома, предназначенного для сдачи в коммерческий найм, в с. Китовое Курильского района», ООО «Модуль РСНП ДВ» (ИНН 2801204225)	137 944,05	1 205,40
3	Контракт № 300/17 от 04.09.2017 г. «Строительство 18-квартирного жилого дома, предназначенного для сдачи в коммерческий найм, в с. Китовое Курильского района», ООО «Модуль РСНП ДВ» (ИНН 2801204225)	140 694,42	1 205,40
4	Контракт № 310/17 от 16.10.2017 «Строительство многоквартирного жилого дома, предназначенного для сдачи в коммерческий найм, расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Невельск, ул. Береговая, 15», ООО «Сахалинстройинвест» (ИНН 6501266556)	149 173,31	1 821,20
5	Контракт № 370/18 от 22.01.2018 г. «Строительство 18-квартирного жилого дома, предназначенного для сдачи в коммерческий найм, в с. Китовое Курильского района», ООО «Модуль РСНП ДВ» (ИНН 2801204225)	145 297,85	1 217,40
6	Контракт № 371/18 22.01.2018 г. «Строительство 24-квартирного жилого дома, предназначенного для сдачи в коммерческий найм, в с. Китовое Курильского района», ООО «Модуль РСНП ДВ» (ИНН 2801204225)	144 032,98	1 192,80
7	Контракт № 425/18 от 26.06.2018 г. «Строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по ул. 2-ая Пионерская, 47», ООО «Сахалинстрой» (ИНН 6501292500)	1 039 369,63	12 523,40
8	Контракт № 440/18 от 25.08.2018 г. «Строительство 15-этажного жилого дома, на застроенной территории, расположенной северо-западнее пересечения пр. Мира и ул. Пограничной. Вторая очередь. Жилой дом № 1 с подземным паркингом на 86 мест», ООО «Сахкомстрой» (ИНН 6501291834)	1 695 704,52	20 210,86
9	Контракт № 451/18 от 21.08.2018 «Строительство многоквартирного жилого дома, предназначенного для сдачи в коммерческий найм, по ул. Ключевой в с. Крабозаводское Южно-Курильского района», ООО «СахАгроСтрой» (ИНН 6504013440)	131 112,74	1 476,66
10	Контракт № 456/18 от 27.08.2018 г. «Строительство многоквартирного жилого дома, предназначенного для сдачи в коммерческий найм, расположенного в г. Углегорск по ул. Войтинского, 2», ООО «БИС» (ИНН 6501251528)	143 584,40	1 560,70
11	Контракт № 497/18 от 17.10.2018 г. «Строительство многоквартирного жилого дома, предназначенного для сдачи в коммерческий найм, расположенного по ул. Октябрьской в г. Шахтерске», ООО «БИС» (ИНН 6501251528)	208 656,00	2 268,00

12.	Контракт № 545/18 от 26.12.2018 г. «Строительство 48-квартирного жилого дома № 2 в г. Аниве, предназначенного для сдачи в коммерческий найм, по ул. Пудова С.Н.», ООО «Монолит Инвест Строй» (ИНН 6501260770)	186 616,04	2 200,80
13	Контракт № 546/18 от 26.12.2018 г. «Строительство 48-квартирного жилого дома № 1 в г. Аниве, предназначенного для сдачи в коммерческий найм, по ул. Пудова С.Н.», ООО «БИС» (ИНН 6501251528)	190 582,30	2 268,00
14	Контракт № 550/18 от 27.12.2018 г. «Строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой, предназначенного для сдачи в коммерческий найм по ул. Советская, 2А», ООО «Сахалинстрой» (ИНН 6501292500)	650 804,04	7 374,80
15	Контракт № 646/18 от 08.08.2018 г. «Строительство многоквартирного жилого дома, предназначенного для сдачи в коммерческий найм, расположенного по ул. Октябрьской, 6 в г. Шахтерске», ООО «БИС» (ИНН 6501251528)	208 656,00	2 268,00
16	Контракт № 660/19 от 16.09.2019 г. «Строительство многоквартирного жилого дома, предназначенного для сдачи в коммерческий найм, расположенного в г. Корсакове по ул. Морской, 4», ООО «ЭнергоСила» (ИНН 6501217693)	415 900,80	4 951,20
17	Контракт № 707/19 от 11.12.2019 г. «Строительство многоквартирного жилого дома, предназначенного для сдачи в коммерческий найм, расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Невельск, ул. Физкультурная», ООО «БИС» (ИНН 6501251528)	200 681,60	2 360,96

В конце 2019 года запущен новый проект по строительству нового жилого микрорайона «Горизонт» («Гарант») юго-восточного района г. Южно-Сахалинска, включающий в себя как объекты жилой недвижимости, так и сопутствующую инфраструктуру, включая социальные объекты (школа, детские сады), общей (предварительной) проектной стоимостью 12 609 850,0 тыс. рублей.

В целом по проекту планируется строительство 110,0 тыс. кв. м. жилых помещений для 1600 семей, в том числе строительство 65 тыс. кв. м. арендного жилья.

В проекте предлагаются различные варианты планировки квартир разной площади, а также варианты отделки вплоть до предоставления покупателю возможности самостоятельно сформировать индивидуальный проект отделки на этапе выбора квартиры для приобретения.

3.2. Предоставление льготных ипотечных займов на покупку или строительство жилья

В рамках расширения сфер деятельности Акционерное общество продолжило работу по предоставлению населению Сахалинской области льготных ипотечных займов на покупку или строительство жилья, процентная ставка по которым составляет от 0% до 7% годовых, в зависимости от категории заемщика.

Совершенствовались и развивались методологические основы реализации механизма выдачи льготного ипотечного займа, в том числе на индивидуальное жилищное строительство, путем дополнений в разработанные программы ипотечного кредитования АО «СИА».

По итогам 2019 года акционерное общество смогло обеспечить достаточный объем предложения для тех групп заемщиков, которым для приобретения или строительства жилья необходима ипотека. Льготный ипотечный займ получили 316 семей на общую сумму 755 232,0 тыс. рублей, средневзвешенная ставка по займам составила 4,12%, из них:

- на приобретение стандарт жилья (квартир) на первичном рынке, в том числе с участием ЖСК – 199 семей на общую сумму 522 753,0 тыс. рублей;
- с участием долевого строительства – 84 семьи на общую сумму 102 856,0 тыс. рублей;
- на индивидуальное жилищное строительство – 33 семьи – 129 623,0 тыс. рублей.

В августе 2019 года в Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» внесены изменения: организации, осуществляющие деятельность по предоставлению ипотечных займов в соответствии с требованиями, установленными единым институтом развития в жилищной сфере, должны быть включены в перечень уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов.

В конце 2019 года АО «СИА» получена аккредитация в едином институте развития в жилищной сфере – АО «ДОМ.РФ» для осуществления деятельности в рамках реализации ипотечных продуктов Банка (АО «ДОМ.РФ») на рынке ипотечного кредитования. Кроме того, с Банком (АО «ДОМ.РФ») заключен договор на оказание услуг, по условиям которого АО «СИА» выступает в роли «агента».

3.3. Осуществление прочих видов деятельности

В 2019 году акционерное общество продолжило осуществлять прочие виды деятельности, предусмотренные Уставом АО «СИА». По итогам деятельности за отчетный год построено (приобретено) и реализовано:

- 1 амбулатория (с. Стародубское Долинского района) и 4 фельдшерско-акушерских пункта (с. Восточка городского округа г. Южно-Сахалинск; с. Песчанское Анивского района; с. Колхозное Невельского района; с. Совхозное Холмского района);
- Инженерные сети водоснабжения и теплоснабжения с. Отрада;
- Блочно-модульная котельная с. Отрада.

4. Стратегия и перспективы развития акционерного общества

Перспективы развития акционерного общества связаны, в первую очередь, с успешной реализацией строительных проектов (как по строительству многоквартирных жилых (арендных) домов, так и целых жилых микрорайонов, с развитой социальной и прочей

инфраструктурой), расширением ипотечных продуктов (программ) с целью развития жилищного строительства, внедрением лучших практик корпоративного управления и формированием позитивного имиджа в глазах всех заинтересованных сторон.

Стратегия развития Агентства на 2020 год в основном связана с реализацией задач Стратегии социально-экономического развития Сахалинской области на период до 2035 года (постановление Правительства Сахалинской области от 24.12.2019 № 618) и госпрограммы «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем» (постановление от 06.08.2013 № 428), а именно по выполнению следующих мероприятий:

- продолжение работы по достижению национальных целей, в том числе посредством роста объемов строительства жилья стандарт класса, в том числе арендного жилья, нарастающим итогом до 2035 года в объеме 749,4 тыс. кв. м., в том числе в 2020 году – 63,0 тыс. кв. м. (создание благоприятных и комфортных условий проживания, включая переселение граждан из аварийного и ветхого жилищного фонда);

- запуск ряда проектов, направленных на строительство новых жилых микрорайонов с развитой инженерной, транспортной, социальной и прочей инфраструктурой (формирование потребности муниципальных образований в рынке наемного жилья; приобретение земельных участков или участие в аукционах на аренду земельного участка для строительства объектов, в соответствии с требованиями законодательства; подбор подрядчиков на проектно-изыскательские работы, строительство и т.д.);

- совершенствование методологического инструментария, основанного на современных подходах к дальнейшей реализации (продаже) построенного жилья населению, в том числе с применением льготного ипотечного займа (организационно-методическая помощь и содействие в формировании, и регистрации жилищных и жилищно-строительных кооперативов);

- организация системы жилищного ипотечного кредитования в Сахалинской области (разработка стандартов и методических рекомендаций, экспертная и консультационная помощь, координация деятельности участников системы ипотечного кредитования). Достижение обществом запланированного показателя «объем выданных ипотечных займов» (нарастающим итогом) до 2035 года – 2900,0 млн. рублей, в том числе в 2020 году – 300,0 млн. рублей;

- совершенствование и развитие методологических основ реализации механизма выдачи льготного ипотечного займа, в том числе в целях развития индивидуального жилищного строительства. Обеспечение льготными ипотечными займами на приобретение или строительство жилья в 2020 году – не менее 166 семей Сахалинской области.

5. Корпоративное управление

5.1. Принципы и структура корпоративного управления

Эффективная и прозрачная система корпоративного управления – одна из ключевых составляющих ответственности общества перед акционерами, партнерами и инвесторами.

Органами управления и контроля обществом являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган);
- Ревизионная комиссия (осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью общества).

Корпоративное управление в обществе строится на следующих основных принципах:

- прозрачность и открытость всех процессов для акционера, партнеров, инвесторов;
- последовательность и коллегиальность в принятии решений;
- неукоснительное соблюдение действующего законодательства.

5.2. Общее собрание акционеров

Учредителем и единственным акционером Общества является Сахалинская область.

100 % акций АО «СИА» принадлежат Сахалинской области. От имени Сахалинской области права акционера осуществляет министерство имущественных и земельных отношений Сахалинской области.

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Общества. Решения общего собрания акционеров оформляются решением единственного учредителя (распоряжением).

В 2019 году единственным акционером общества принято четыре Решения.

Решение единственного акционера АО «СИА» (распоряжение)		Наименование
дата	№	
12.04.2019	315-р	1. Об утверждении годового отчета Общества за 2018 год; 2. Об утверждении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2018 год; 3. Об утверждении распределения прибыли Общества за 2018 финансовый год; 4. Об объявлении дивидендов в денежной форме по обыкновенным акциям Общества за 2018 год. Определение сроков выплаты дивидендов; 5. Об избрании Совета директоров Общества;

		6. Об избрании ревизионной комиссии Общества. 7. Об утверждении аудитора Общества.
17.07.2019	612-р	1. О досрочном прекращении полномочий членов Совета директоров АО «СИА»; 2. О избрании (нового) Совета директоров АО «СИА».
11.10.2019	902-р	1. О досрочном прекращении полномочий членов Совета директоров АО «СИА»; 2. О избрании (нового) Совета директоров АО «СИА».
05.12.2019	1099-р	1. Об избрании генерального директора АО «СИА»

5.3. Совет директоров акционерного общества

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров.

Действующий состав утвержден решением акционера в лице Министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской области 11.10.2019, распоряжение № 902-р, в составе:

- **Белик Алексей Васильевич** – председатель Совета директоров Общества,
дата рождения 11.04.1983 г., образование высшее,
основное место работы – Правительство Сахалинской области, Председатель Правительства Сахалинской области.
Доля участия в уставном капитале – нет.
Доля принадлежащих акций – нет.
Доля принадлежащих акций – нет.
- **Олонцев Сергей Петрович** – заместитель председателя Совета директоров Общества,
Дата рождения 28.07.1962 г., образование высшее,
основное место работы – Правительство Сахалинской области, заместитель Председателя Правительства Сахалинской области.
Доля участия в уставном капитале – нет.
Доля принадлежащих акций – нет.
Доля принадлежащих акций – нет.
- **Успенский Алексей Алексеевич**
дата рождения 15.09.1970 г., образование высшее,
основное место работы – Министерство экономического развития Сахалинской области, министр.
Должностей в других организациях не занимает.
Доля участия в уставном капитале – нет.

Доля принадлежащих акций – нет.

- Стаценко Татьяна Геннадьевна

дата рождения 25.05.1964 г., образование высшее,

основное место работы – Министерство строительства Сахалинской области, и.о. министра.

Должностей в других организациях не занимает.

Доля участия в уставном капитале – нет.

Доля принадлежащих акций – нет.

- Лопатина Ольга Николаевна

дата рождения 13.04.1968 г., образование высшее,

основное место работы – Министерство финансов Сахалинской области, заместитель министра.

Должностей в других организациях не занимает.

Доля участия в уставном капитале – нет.

В течение 2019 года состав Совета директоров Общества изменялся.

В период с 21.06.2018 по 17.07.2019 года членами совета директоров Общества являлись:

- Белик Алексей Васильевич – председатель Совета директоров Общества,

дата рождения 11.04.1983 г., образование высшее,

основное место работы – Правительство Сахалинской области, исполняющий обязанности Председателя Правительства.

Доля участия в уставном капитале – нет.

Доля принадлежащих акций – нет.

- Успенский Алексей Алексеевич

дата рождения 15.09.1970 г., образование высшее,

основное место работы – Министерство экономического развития Сахалинской области, министр.

Должностей в других организациях не занимает.

Доля участия в уставном капитале – нет.

Доля принадлежащих акций – нет.

- Стаценко Татьяна Геннадьевна

дата рождения 25.05.1964 г., образование высшее,

основное место работы – Министерство строительства Сахалинской области, и.о. министра.

Доля участия в уставном капитале – нет.

Доля принадлежащих акций – нет.

- **Лопатина Ольга Николаевна**

дата рождения 13.04.1968 г., образование высшее,

основное место работы – Министерство финансов Сахалинской области, заместитель министра.

Доля участия в уставном капитале – нет.

Доля принадлежащих акций – нет.

- **Осипов Геннадий Алексеевич**

дата рождения 27.03.1963 года, образование высшее, основное место работы – акционерное общество «Сахалинское ипотечное агентство», генеральный директор.

Должностей в других организациях не занимает.

Доля участия в уставном капитале – нет.

Доля принадлежащих акций – нет.

В период с 17.07.2019 года по 11.10.2019 года членами совета директоров Общества являлись:

- **Белик Алексей Васильевич – председатель Совета директоров Общества,**

дата рождения 11.04.1983 г., образование высшее,

основное место работы – Правительство Сахалинской области, Председатель Правительства Сахалинской области.

Доля участия в уставном капитале – нет.

Доля принадлежащих акций – нет.

- **Успенский Алексей Алексеевич**

дата рождения 15.09.1970 г., образование высшее,

основное место работы – Министерство экономического развития Сахалинской области, министр.

Доля участия в уставном капитале – нет.

Доля принадлежащих акций – нет.

- **Стаценко Татьяна Геннадьевна**

дата рождения 25.05.1964 г., образование высшее,

основное место работы – Министерство строительства Сахалинской области, и.о. министра.

Доля участия в уставном капитале – нет.

Доля принадлежащих акций – нет.

- Лопатина Ольга Николаевна

дата рождения 13.04.1968 г., образование высшее,

основное место работы – Министерство финансов Сахалинской области, заместитель министра.

Доля участия в уставном капитале – нет.

Доля принадлежащих акций – нет.

- Мунгалов Алексей Сергеевич

дата рождения 14.02.1980 года, образование высшее, основное место работы – акционерное общество «Сахалинское ипотечное агентство», должность исполняющий обязанности генерального директора, действует на основании протокола совета директоров №8/19 от 07.05.2019 г.

Доля участия в уставном капитале – нет.

Доля принадлежащих акций – нет.

Порядок деятельности Совета директоров регулируется Уставом Агентства. Члены Совета директоров не имеют долей участия в уставном капитале Общества и не владеют акциями Общества.

В течение отчетного года члены Совета директоров не совершали сделки по приобретению или отчуждению акций Общества.

В 2019 году состоялось четыре заседания Совета директоров АО «Сахалинское ипотечное агентство». Вознаграждение членам Совета директоров не предполагается.

Информация о вопросах, рассмотренных в 2019 году на заседаниях Совета директоров:

№	Протокол (дата, №)	Наименование	Сведения о решении
1.	10.04.2019 № 7/19	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предварительное утверждение годового отчета Общества по результатам 2018 года; 2. Предварительное утверждение годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о прибылях и убытках Общества по результатам 2018 года; 3. Предварительное утверждение распределения прибыли и убытков Общества по результатам 2018 года; 4. О рекомендациях по размеру, срокам и форме выплаты дивидендов по результатам 2018 года. 	Принято по всем вопросам повестки дня, голосовали 4 из 5 членов Совета директоров
2.	07.05.2019 № 8/19	<ol style="list-style-type: none"> 1. О прекращении полномочий генерального директора Общества; 2. О назначении исполняющего обязанности генерального директора Общества; 3. О рассмотрении проекта трудового договора с исполняющим обязанности директора Общества 	Принято по всем вопросам повестки дня, голосовали 4 из 5 членов Совета директоров
3.	19.08.2019 № 9/19	<ol style="list-style-type: none"> 1. Об избрании Председателя Совета директоров Общества; 2. Об избрании заместителя председателя Совета директоров Общества; 3. О назначении секретаря Совета директоров Общества; 	Принято по всем вопросам повестки дня, голосовали 4 из 5 членов совета директоров

		<p>4. Об утверждении отчета о деятельности представителя Сахалинской области в Совете директоров Общества за период с 01.01.2019 по 30.06.2019;</p> <p>5. Об утверждении размера оплаты услуг по проведению обязательной ежегодной аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019-2021 годы.</p>	
4.	16.12.2019 № 10/19	<p>1. Об избрании Председателя Совета директоров Общества;</p> <p>2. Об избрании заместителя председателя Совета директоров Общества;</p> <p>3. О назначении секретаря Совета директоров Общества;</p> <p>4. Об утверждении условий трудового договора с генеральным директором Общества;</p> <p>5. Об утверждении Бизнес-плана деятельности общества до 2025 года;</p> <p>6. Об утверждении Стратегии развития Общества до 2025 года;</p> <p>7. Об утверждении системы Ключевых показателей менеджмента Общества</p>	Принято по всем вопросам повестки дня, голосовали 4 из 5 членов совета директоров

5.4. Исполнительный орган

Исполнительным органом Общества является генеральный директор Общества (единоличный исполнительный орган). Исполнительный орган осуществляет вопросы руководства текущей деятельностью Общества, подотчетен Совету директоров и общему собранию акционеров Общества.

С 2015 года по 07.05.2019 осуществлял трудовую деятельность в должности генерального директора АО «СИА» – Г.А. Осипов.

Осипов Геннадий Алексеевич, дата рождения 27 марта 1963 года, образование высшее, в мае 2019 года его полномочия прекращены (Протокол Совета директоров от 07.05.2019 № 8/19).

В период с 07.05.2019 по 05.12.2019 исполнял обязанности генерального директора акционерного общества - Мунгалов Алексей Сергеевич (решение Совета директоров от 07.05.2019 № 8/19).

Мунгалов Алексей Сергеевич, дата рождения 14 февраля 1980 года, образование высшее. Должностей в других организациях не занимает.

С 05.12.2019 по настоящее время Мунгалов А.С. – генеральный директор Общества, действует на основании Решения единственного акционера (распоряжение от 05 декабря 2019 года № 1099-р).

5.5. Ревизионная комиссия

Ревизионная комиссия осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества и действует на основании законодательства Российской Федерации, Устава АО «Сахалинское ипотечное агентство», Положения о ревизионной комиссии Общества. К компетенции ревизионной комиссии относятся:

- проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества по итогам деятельности за год, а также в любое время по своей инициативе, решению общего собрания акционеров, решению Совета директоров Общества или по требованию акционера;
- проверка и анализ финансового состояния Общества, его платежеспособности, функционирования системы внутреннего контроля и системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств;
- подтверждение достоверности данных, содержащихся в годовом отчете Общества, годовой бухгалтерской отчетности и иных отчетах, а также других финансовых документах Общества;
- проверка соответствия решений по вопросам финансово-хозяйственной деятельности Уставу Общества и решениям общего собрания акционеров.

Существующий состав ревизионной комиссии был утвержден решением акционера в лице министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской области 12.04.2019 № 315-р, в составе 3-х человек:

- Денисова Вера Владимировна, советник отдела финансового обеспечения и контроля министерства строительства Сахалинской области;
- Пискун Юлия Владимировна, ведущий специалист кредитного отдела АО «СИА»;
- Прахова Ольга Владимировна, советник отдела корпоративного управления министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской области.

Вознаграждение членам ревизионной комиссии не выплачивается.

Ревизионная комиссия избирается ежегодно на годовом общем собрании акционеров.

Дополнительный контроль над финансово-хозяйственной деятельностью Агентства осуществляется со стороны независимого аудитора.

Оказание услуг по проведению обязательной ежегодной аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Сахалинское ипотечное агентство» с 2019 по 2021 годы, по результатам открытого конкурса (протокол проведения итогов открытого конкурса в электронной форме от 26.04.2019 № ППИ1), является Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «ПРОФИ» (ИНН 5502039360/ КПП 550501001).

5.6. Кодекс корпоративного управления

В своей деятельности в течение 2019 года Общество руководствовалось и соблюдало основные принципы Кодекса корпоративного управления (далее – Кодекс), рекомендованного Банком России (письмо от 10.04.2014 № 06-52/2463).

Часть принципов Кодекса не может быть в полной мере реализована в Обществе, так как все акции Общества принадлежат Сахалинской области (субъекту Российской Федерации в лице министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской области), а управление такими акционерными обществами осуществляется в специальном режиме в соответствии с Законом Сахалинской области от 13.07.2011 № 74-ЗО «О порядке управления и распоряжения государственной собственностью Сахалинской области».

Перечень принципов корпоративного управления находится в Приложении № 2.

6. Крупные сделки и сделки с заинтересованностью

В отчетном 2019 году акционерное общество не совершало сделок или групп взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением или возможностью отчуждения акционерным обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату.

В отчетном периоде акционерное общество не совершало сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

Закупочная деятельность предприятия построена в соответствии с Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» от 18.06.2011 года №223-ФЗ, Федеральным законом от 05.04.2013 N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», Положением о закупках товаров, работ, услуг для нужд АО «Сахалинское ипотечное агентство».

7. Персонал

Агентство осознает значимость человеческого капитала, как одной из основных составляющих успешной деятельности компании, уверенно двигающейся к достижению поставленных стратегических целей.

В этой связи ключевой задачей является создание среды, способствующей росту эффективности работы персонала. Система мотивации персонала построена на следующих принципах:

- формировании конкурентоспособной, справедливой оплаты труда, зависящей от квалификации и уровня сложности выполняемых сотрудником функций;
- разработке премиальных систем, нацеленных на выполнение стратегических планов, отражающих результаты работы Агентства и индивидуальную эффективность каждого сотрудника.

Агентство обеспечивает высокий уровень социальной защищенности для работников, предполагающий следующие социальные льготы: страхование от несчастных случаев, дополнительные социальные льготы, гарантии и компенсации в соответствии с договором.

С момента создания общества в 2015 году, началась и продолжалась в течение 2016 – 2019 годов работа по развитию корпоративной культуры и повышению этических стандартов. В рамках реализации работ по внедрению Кодекса корпоративной этики создана коллегия по этике. Целью создания коллегии является содействие формированию эффективной системы корпоративной этики, рассмотрению спорных вопросов, связанных с конфликтом интересов и этическим поведением в коллективе.

В Агентстве существуют различные формы обучения, доступные для прохождения сотрудниками: систематическое профессиональное обучение (регулярное обновление знаний, поддержка на должном уровне требуемой квалификации), целевое обучение (связанное с конкретными задачами, требующими новых знаний и навыков), развитие компетенций (в корпоративном и индивидуальном формате).

8. Основные факторы рисков деятельности и управление данными рисками

В настоящем разделе акционерное общество представляет информацию об основных факторах риска, связанных с деятельностью акционерного общества и характеризующих как риски, свойственные непосредственно акционерному обществу, так и риски, характерные для хозяйственной среды, в которой акционерное общество осуществляет свою деятельность.

С целью полного и всестороннего представления информации о рисках, связанных с деятельностью акционерного общества, акционерное общество представляет сведения об отраслевых, региональных, финансовых, правовых, репутационных, стратегических и о прочих рисках, связанных с деятельностью акционерного общества.

8.1. Отраслевые риски

Основная деятельность акционерного общества – осуществление функции Заказчика, генерального подрядчика по строительству многоквартирных (арендных) домов в сфере массового жилищного строительства стандарт класса.

Индикаторами рисков существенного ухудшения ситуации в сфере жилищного строительства являются:

– отсутствие платежеспособного спроса на продукцию жилищного строительства – падением спроса у населения (в силу снижения реального располагаемого дохода населения и/или существенного роста ставок по ипотечным продуктам в кредитных организациях);

– изменение цен на сырье и услуги (работы), используемые акционерным обществом в своей деятельности, в следствии изменения курса валюты, в части импортных материалов, и инфляции, в части отечественных материалов, работ и услуг. Рост цен на сырье, работы и услуги, используемые акционерным обществом в своей деятельности, вызовет необходимость отвлечения большого объема средств, что также окажет влияние на себестоимость строительства и чистую прибыль акционерного общества.

По мнению акционерного общества, указанные возможные негативные изменения в отрасли способны в определенной степени повлиять на деятельность акционерного общества, однако данные изменения не окажут существенного влияния на исполнение акционерным обществом обязательств по ценным бумагам. В случае негативного изменения ситуации в отрасли, акционерное общество предполагает возможными следующие действия:

– в случае падения спроса на строящееся жилье стандарт класса, акционерное общество допускает возможность перевести его в арендное жилье, спрос в котором находится на достаточном уровне. Кроме того, следует учесть тот фактор, что цена на недвижимость АО «СИА» намного ниже средней рыночной цены, сложившейся в регионе (порядка на 20 и более процентов). Также Акционерное общество предлагает альтернативные банковскому кредиту льготные ипотечные займы на покупку или строительство жилья, процентная ставка по которым составляет от 0% до 7% годовых, в зависимости от категории заемщика;

– в случае изменения цен, следует отметить, что политика акционерного общества в отношении приобретения сырья и материалов регламентируется процедурой закупок, что позволяет акционерному обществу выбирать подрядчиков (поставщиков), предлагающих наиболее выгодные условия производства работ, поставок материалов.

Кроме того, дополнительным фактором, не имеющим самостоятельного значения, но при определенных условиях способным усилить негативное влияние иных обстоятельств, является негибкость нормативов и ограничений, установленных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004»).

Федеральным Законом от 25.12.2018 № 478-ФЗ были внесены значительные поправки в указанный выше Федеральный Закон № 214-ФЗ от 30.12.2004. Важно отметить, что нововведения могут создать дополнительные риски прежде всего для небольших компаний-застройщиков, и не несут в себе дополнительных рисков для акционерного общества поскольку:

- акционерное общество находится в устойчивом финансовом положении, влияние изменений, внесенных Федеральным законом № 478-ФЗ не окажет негативного влияния на деятельность акционерного общества;
- у акционерного общества на 31.12.2019 года отсутствуют недоимки по налогам и сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации;
- акционерное общество имеет безупречную репутацию надежного генерального подрядчика (заказчика), подтвержденную 4-х летним опытом исполнения своих обязательств перед инвесторами и покупателями готового жилья в полном объеме.

8.2. Региональные риски

Регионом деятельности АО «СИА» является Сахалинская область, которая обладает значительным инвестиционным и экономическим потенциалом.

Сахалинская область - единственный субъект Российской Федерации, расположенный на островах, омываемых водами холодного Охотского и теплого Японского морей, а также Тихого океана.

Территория области общей площадью 87,1 тысячи квадратных километров включает остров Сахалин, с прилегающими островами Уш, Монерон и Тюлений, а также Курильский архипелаг в составе Большой и Малой Курильской гряды.

Большая протяженность территории Сахалинской области предопределяет существенное разнообразие климатических условий.

Климат острова Сахалин формируется под влиянием муссонов умеренных широт, системы морских течений и особенностями рельефа, и отличается холодной сухой зимой и теплым влажным летом. Для Сахалинской области (Курильских островов) характерны интенсивные осадки и метели, особенно снежные заряды, сильно ухудшающие видимость.

В Сахалинской области, в силу географического расположения, возникают риски, связанные с транспортной доступностью, возможным прекращением транспортного сообщения по природным катаклизмам, которые затрудняют поставку материалов, оборудования на объекты строительства, в том числе расположенных на Курильских островах.

Акционерное общество, как и любой субъект предпринимательской деятельности, осуществляющий свою хозяйственную деятельность на территории Сахалинской области, адаптировало свою деятельность к сложившейся макроэкономической и/или климатической ситуации и принимает все меры по минимизации указанных рисков.

8.3. Финансовые риски

К основным видам рисков, характерных для бизнеса Общества, относятся финансовые и операционные риски. Среди финансовых стоит отметить ипотечный риск заемщиков, кредитный риск контрагентов, процентный риск и риск ликвидности. Политика управления рисками состоит в использовании инструментов контроля рисков на уровне отдельных транзакций и портфелей, а также соблюдения установленных показателей риск-аппетита, которые призваны отражать величину и концентрацию рисков в деятельности Общества.

Главный риск для Сахалинского ипотечного агентства - риск дефолта закладной. Данный риск реализуется в виде финансовых потерь в результате неисполнения заемщиками обязательств по ипотечным займам. Является основным в деятельности Общества.

Риск связан с неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять обязательства по ипотечным займам, что может негативно отразиться на финансовом состоянии Общества. Дефолт закладной может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними (снижением зарплаты одного из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (неблагоприятной макроэкономической ситуацией в стране). Для снижения риска дефолта закладной, агентством в обязательном порядке проводится процедура проверки платежеспособности заемщика.

В целях минимизации рисков, связанных с жизнью и потерей трудоспособности заемщиков, а также утратой и повреждением предмета ипотеки, Общество использует механизм страхования.

Кредитный риск контрагентов. Данный риск возможен в случае финансовых потерь в результате неисполнения контрагентами своих обязательств. Он является основным в деятельности Общества.

Общество управляет кредитными рисками своих контрагентов, предъявляя требования по предоставлению широкого перечня финансовой отчетности для мониторинга их платежеспособности и используя лимиты, страховки, поручительства и залоги для минимизации данных рисков.

В целях исключения возможности привлечения недобросовестных подрядчиков (продавцов, исполнителей) в обществе разработан и утвержден генеральным директором регламент по отбору и проверке организаций, претендующих на заключение контрактов на

строительство домов (договоров строительного подряда), договоров на приобретение жилых помещений, договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов, договоров оказания услуг.

Операционных рисков в деятельности общества в 2019 году не имелось.

Инфляция

Инфляция это один из основных видов финансовых рисков, оказывающих влияние на бизнес Общества.

По данным ЦБ РФ инфляция составила 12,9% в 2015 году; 5,4% в 2016 году; 2,5% в 2017 году; 4,3% в 2018 году; по прогнозу - 4,6% на 2019 год.

Акционерное общество оценивает влияние инфляционного риска на выплаты по ценным бумагам как умеренное по следующим причинам:

- акционерное общество не имеет ссудной задолженности, процентная ставка по которой является плавающей и зависящей от значения инфляции;
- рост инфляции может выступать фактором, стимулирующим спрос на продукцию акционерного общества, как эффективное средство сбережения накоплений в условиях обесценивания денежных средств населения.

Инфляция, превышающая темп роста цен на рынке недвижимости, приведет к опережающему росту затрат, снижению рентабельности строительства на рынке первичной недвижимости. При возникновении подобной ситуации предполагается, что акционерное общество будет максимально эффективно задействовать внутренние производственные, организационные и финансовые ресурсы для снижения себестоимости продукции.

В случае роста инфляции акционерное общество будет вынуждено увеличивать стоимость продукции и осуществлять мероприятия по контролю за расходами. Вместе с этим рост инфляции, по мнению акционерного общества, не окажет влияния на своевременность и полноту выплат по ценным бумагам акционерного общества.

8.4. Правовые риски

Акционерное общество не осуществляет экспорт товаров, работ либо услуг, а также не осуществляет деятельность за пределами Российской Федерации. По этой причине правовые риски, связанные с деятельностью акционерного общества, описываются только для внутреннего рынка.

Акционерное общество осуществляет свою деятельность в полном соответствии требованиям действующего законодательства Российской Федерации, в том числе налогового, и осуществляет постоянный мониторинг изменений законодательства и судебной практики по важным для деятельности акционерного общества вопросам.

Реализация указанных далее правовых рисков находится вне зоны контроля акционерного общества. Правовые риски, связанные с деятельностью акционерного общества, в том числе риски, связанные с:

- *изменением налогового законодательства.*

Налоговая политика в отношении жилищного строительства в Российской Федерации, по мнению акционерного общества, характеризуется стабильностью и последовательным внедрением налоговых преференций для всех участников рынка. Следует отметить, акционерное общество не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней. На 31.12.2019 года акционерное общество не обладает информацией об изменениях налогового законодательства, способных оказать существенное негативное влияние на основную хозяйственную деятельность акционерного общества.

Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности акционерного общества как добросовестного налогоплательщика. Тем не менее, возможное повышение в будущем налоговой нагрузки на юридических лиц, обусловленное изменением законодательства (или отмены преференций в виде понижения размера «налога на имущество»), может оказать негативное влияние на показатели эффективности деятельности акционерного общества;

- *изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью акционерного общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует акционерное общество.*

В 2019 году акционерное общество не участвовало в судебных процессах, результаты которых могут негативно сказаться на его деятельности. Вместе с тем, учитывая широкое применение правовых позиций высших судов при анализе и применении положений законодательства, изменение судебной практики по ключевым для акционерного общества вопросам способно оказать влияние на деятельность акционерного общества. На 31.12.2019 акционерное общество не обладает информацией об изменениях судебной практики, способной оказать существенное влияние на деятельность акционерного общества.

8.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Акционерное общество рассматривает в качестве ключевого вида деятельности осуществление функции генерального подрядчика и заказчика по строительству многоквартирных домов («стандарт класса»), в том числе с участием ЖСК, в сфере массового жилищного строительства.

Акционерное общество имеет безупречную репутацию надежного генерального подрядчика (заказчика), подтвержденную 4-х летним опытом исполнения своих обязательств перед инвесторами и покупателями готового жилья в полном объеме.

Акционерное общество предпринимает меры по улучшению качества взаимодействия со своими клиентами, по итогам строительства многоквартирных домов с участием ЖСК, цена предложения акционерного общества составляла ниже уровня средней рыночной цены, сложившейся в регионе порядка на 20 и более %. При этом ценовая политика являлась гибкой и зависела от характеристик конкретного объекта.

Предлагаемые Обществом ипотечные займы достаточно конкурентоспособны на финансовом рынке. Величина ставки на выдачу льготной ипотеки составляет от 0% до 7% годовых, срок предоставления займа рассчитан до 20 лет, при сложившихся в 2019 году средневзвешенных ставках в размере от 8,8% годовых и выше на ипотечные продукты иных кредитных организаций.

Важной составляющей для поддержания деловой репутации компании является соответствие ее деятельности действующему законодательству. Акционерное общество строго придерживается установленных законодательством ограничений и предписаний, АО «СИА» является членом СРО и имеет все необходимые допуски для работы на строительном рынке.

Положительные, по мнению акционерного общества, результаты деятельности (по строительству многоквартирных домов, невысокой ценовой политики строительства жилья, предусмотренного для реализации населению, и по выдаче льготных ипотечных займов на приобретение и строительство жилья) обусловлены также безупречной репутацией акционерного общества на протяжении всего срока существования, широкой узнаваемостью и доверием потребителей.

Учитывая изложенное, акционерное общество оценивает риск возникновения убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о характере деятельности акционерного общества в целом как минимальный.

8.6. Стратегический риск

В контексте данного пункта под стратегическим риском понимается риск возникновения у акционерного общества убытков, вызванных ошибками (недостатками), допущенными при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития акционерного общества (стратегическое управление), и выражающихся:

- в неучете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности акционерного общества;
- в отсутствии организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности акционерного общества;
- в отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности акционерного общества;
- в неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых акционерное общество может достичь преимущества перед конкурентами.

Акционерное общество ведет последовательную работу по минимизации и недопущению риска по каждому из вышеуказанных направлений.

8.7. Прочие риски

Прочие риски, в основном связанные с *текущими судебными процессами*, в которых участвует акционерное общество.

Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых общество выступает в качестве истца по иску о взыскании задолженности:

- Дело № А59-4346/2018 по исковому заявлению АО «Сахалинское ипотечное агентство» к ООО «Стройград-1» об обязанности освободить земельный участок с кадастровым номером 65:13:0000003:2147, находящийся по адресу: Сахалинская область, г. Макаров, ул. Милютина, 32, и расположенные на нем незавершенные строительством объекты, от всех видов движимого имущества, принадлежащего ООО «Стройград-1», включая строительную технику и оборудование, материалы, не использованные при производстве работ, строительный мусор в течение 7 календарных дней с момента вступления в силу судебного акта по настоящему делу, о взыскании уплаченных авансов, процентов за пользование чужими денежными средствами, пеней за просрочку обязательств, расторжении контракта № 242/17 на строительство дома от 15.06.2017, расходов по уплате государственной пошлины. **Решением арбитражного суда Сахалинской области от 01.06.2020 исковые требования АО «СИА» удовлетворены в полном объеме.**

Система управления рисками и внутреннего контроля

Участниками системы управления рисками АО «СИА» являются: общее собрание акционеров; совет директоров; структурные подразделения акционерного общества; работники АО «СИА».

Управление рисками АО «СИА» - структурированный, согласованный и непрерывный процесс, затрагивающий всю деятельность акционерного общества, направленный на выявление и оценку рисков с целью принятия управленческих решений по предупреждению и минимизации потенциальных угроз, которые могут оказать влияние на достижение поставленных целей АО «СИА».

Управление рисками вовлечено во все процессы принятия решений АО «СИА» и является неотъемлемой частью стратегического менеджмента, обеспечивающего поддержку реализации Стратегии развития Агентства до 2025 года.

Целью функционирования системы управления рисками АО «СИА» является достижение основных параметров (экономических показателей), предусмотренных Стратегией развития АО «СИА» до 2025 года.

Система управления рисками призвана обеспечить доверие со стороны потенциальных инвесторов, что особенно важно для развития сегмента жилищного строительства в Сахалинской области.

Основные функции процесса управления рисками АО «СИА» распределены по трем уровням управления:

- *стратегический уровень* осуществляется советом директоров и акционерами;
- *тактический уровень* управления рисками в акционерном обществе осуществляется единоличным исполнительным органом – генеральным директором АО «СИА», руководителями структурных подразделений (отделов) акционерного общества;
- *на операционном уровне* функция управления рисками осуществляется работниками акционерного общества, в обязанности которых входит выявление рисков в ходе функциональной деятельности.

В целях минимизации рисков АО «СИА» организован и осуществляется внутренний контроль деятельности акционерного общества:

- ✓ проводятся процедуры контроля взаимосвязанных факторов деятельности;
- ✓ сделки и операции проводятся по согласованию с руководителями (начальниками) отделов Агентства;
- ✓ происходит сверка первичных и исходных данных;
- ✓ проводятся процедуры контроля фактического состояния объектов;
- ✓ происходит оценка достижения плановых показателей по итогам квартала и года.

9. Распределение чистой прибыли по итогам деятельности акционерного общества за 2019 год

В течение 2019 года решения о выплате дивидендов по итогам 1 квартала и 9 месяцев 2019 года не принимались.

По результатам деятельности за 2019 год чистая прибыль акционерного общества составила 888 613,0 тыс. рублей.

Чистая прибыль будет распределена согласно решения общего собрания акционеров АО «Сахалинское ипотечное Агентство».

Приложение №1 к годовому отчету

Полное фирменное наименование	Акционерное общество «Сахалинское ипотечное агентство»
Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации	Общество зарегистрировано 19.06.2015 за основным государственным регистрационным номером 1156501005066. Свидетельство о регистрации выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Сахалинской области
Основные виды деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества; • Строительство жилых и нежилых зданий; • Торговля оптовая металлами и металлическими рудами; • Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки; • Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества; • Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Информация о включении в перечень стратегических акционерных обществ (да/нет)	Нет
Полное наименование и адрес реестродержателя	<p>Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.» ОГРН 1027739216757 Адрес: 107996, г. Москва, ул. Стромьнка, 18 корп. 13</p> <p>27 сентября 2018 года в отношении Акционерного общества «Регистратор Р.О.С.Т.» начата процедура реорганизации юридического лица в форме присоединения. К АО «Регистратор Р.О.С.Т.» присоединены АО «Независимая регистраторская компания» и АО «Петербургская центральная регистрационная компания». 13 декабря 2018 года АО «Регистратор Р.О.С.Т.» переименовано в АО «НРК - Р.О.С.Т.».</p> <p>Дата принятия решения об утверждении регистратора: 15.06.2015 года. Основание – решение единственного учредителя № 1 от 15.06.2015 г.</p> <p>Договор с регистратором по ведению реестра ценных бумаг от 02.07.2015 г.</p> <p>Сведения о лицензии Регистратора: лицензия от 03.12.2002 № 10-000-1-00264 на осуществление деятельности по ведению реестра, выданная Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг, без ограничения срока действия.</p>
Размер уставного капитала, тыс. руб.	24 077 060 000 рублей
Общее количество акций	24 077 060 шт.
Количество обыкновенных акций	24 077 060 шт.
Номинальная стоимость обыкновенных акций, руб.	1000 руб. за 1 акцию

Выпуски обыкновенных акций: государственный регистрационный номер и дата регистрации	<p>Выпуск №1 на сумму 250 млн. рублей. Государственный регистрационный номер выпуска – 1-01-59083-N. Отчет об итогах выпуска ценных бумаг зарегистрирован 03 августа 2015 года Центральным Банком РФ.</p> <p>Выпуск №2 на сумму 9,3 млрд. рублей. Государственный регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг – 1-01-59083-N-001D. Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг зарегистрирован 30 декабря 2015 года Центральным Банком РФ.</p> <p>Выпуск №3 на сумму 27,06 млн. рублей. Государственный регистрационный номер выпуска – 1-01-59083-N-002D. Отчет об итогах выпуска ценных бумаг зарегистрирован 02 мая 2017 года Центральным Банком РФ.</p> <p>Выпуск №4 на сумму 5,0 млрд. рублей. Государственный регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг – 1-01-59083-N-003D. Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг зарегистрирован 17 декабря 2018 года Центральным Банком РФ.</p> <p>Выпуск №5 на сумму 9,5 млрд. рублей. Государственный регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг – 1-01-59083-N-004D. Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг в 2018 году не зарегистрирован.</p>
Количество привилегированных акций	Привилегированные акции не выпускались
Сумма вклада субъекта Российской Федерации - Сахалинская область, тыс. руб.	24 077 060
Доля субъекта Российской Федерации в уставном капитале - Сахалинская область, %	100
Доля субъекта Российской Федерации – Сахалинская область по обыкновенным акциям, %	100
Доля по привилегированным акциям, %	-
Наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении открытым акционерным обществом («золотая акция») (да/нет)	Нет
Основной акционер общества	Сахалинская область. Полномочия общего собрания акционеров Общества осуществляет Министерство имущественных и земельных отношений Сахалинской области.
Полное наименование и адрес аудитора общества	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма Профи». Адрес: 644046, г. Омск, ул. Братская, дом 19/2, оф.8П тел. (3812) 409093, 409094.
Штатная численность работников Общества	39 человек.
Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного поведения	Частично, с учетом принадлежности 100% уставного капитала субъекту Российской Федерации.

Приложение № 2 к годовому отчету

№ п.п	Принцип корпоративного управления	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
1.	Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении обществом. Система и практика корпоративного управления должны обеспечивать равенство условий для всех акционеров – владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны Общества.	Соблюдается	С учетом того, что единственным акционером Общества является Сахалинская область. Полномочия общего собрания акционеров Общества осуществляет Министерство имущественных и земельных отношений Сахалинской области.
2.	Акционерам должна быть предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов.	Соблюдается частично	Единственным акционером Общества является Сахалинская область. Полномочия общего собрания акционеров Общества осуществляет министерство имущественных и земельных отношений Сахалинской области.
3.	Совет директоров определяет основные стратегические ориентиры деятельности Общества на долгосрочную перспективу, ключевые показатели деятельности Общества, осуществляет стратегическое управление Обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в Обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов Общества, определяет политику Общества по вознаграждению членов Совета директоров и исполнительных органов, а также реализует иные ключевые функции	Соблюдается	С учетом положений Постановления Правительства Сахалинской области от 08.09.2010 № 426 «Об утверждении Порядка деятельности представителей Сахалинской области в органах управления и контроля хозяйственных обществ, акции (доли) которых находятся в государственной собственности Сахалинской области».

4.	<p>Совет директоров должен являться эффективным и профессиональным органом управления Общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам Общества и его акционеров.</p> <p>Председатель Совета директоров должен способствовать наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на Совет директоров.</p> <p>Заседания Совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов Совета директоров должны обеспечивать эффективную деятельность Совета директоров.</p> <p>В состав Совета директоров должно входить достаточное количество независимых директоров.</p> <p>Совет директоров должен создавать комитеты для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов деятельности общества.</p> <p>Совет директоров должен обеспечивать проведение оценки качества работы совета директоров, его комитетов и членов Совета директоров.</p>	Соблюдается частично	<p>С учетом положений Постановления Правительства Сахалинской области от 08.09.2010 № 426 «Об утверждении Порядка деятельности представителей Сахалинской области в органах управления и контроля хозяйственных обществ, акции (доли) которых находятся в государственной собственности Сахалинской области».</p>
5.	<p>Эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координация действий Общества по защите прав и интересов акционеров, поддержка эффективной работы Совета директоров обеспечиваются корпоративным секретарем (специальным структурным подразделением, возглавляемым корпоративным секретарем).</p>	Соблюдается	<p>Решением заседания совета директоров АО «СИА» от 19.08.2019 секретарем совета директоров назначена Веселова А.Э. (протокол № 9/19 от 19.08.2019).</p>
6.	<p>Уровень выплачиваемого Обществом вознаграждения должен быть достаточным для привлечения, мотивации и удержания лиц, обладающих необходимой для Общества компетенцией и квалификацией. Выплата вознаграждения членам Совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам Общества должна осуществляться в соответствии с принятой в Обществе политикой по вознаграждению.</p> <p>Система вознаграждения членов Совета директоров должна обеспечивать сближение финансовых интересов директоров с долгосрочными финансовыми интересами акционеров.</p>	Соблюдается частично	<p>Вознаграждение членам совета директоров не выплачивается.</p>
7.	<p>Система вознаграждения исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества должна предусматривать зависимость вознаграждения от результата работы общества и их личного вклада в достижение этого результата.</p>	Соблюдается	<p>В Обществе утверждена система Ключевых показателей эффективности менеджмента акционерного общества «Сахалинское ипотечное агентство» (протокол заседания совета директоров АО «СИА» от 16.12.2019 № 10/19).</p>
8.	<p>В Обществе должна быть создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей.</p>	Соблюдается	

9.	Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля и практики корпоративного управления Общество должно организовывать проведение внутреннего аудита	Не соблюдается	
10.	Общество и его деятельность должны быть прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.	Соблюдается	Имеется страница компании в сети Интернет. Проводятся регулярные встречи и реализация информационной политики Общества.
11.	Общество должно своевременно раскрывать полную, актуальную и достоверную информацию об Обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами Общества и инвесторами.	Соблюдается частично	У Общества отсутствуют иностранные инвесторы; отсутствуют подконтрольные юридические лица; Обществом раскрывается годовая отчетность; специальный меморандум единственным акционером не предоставлен; раскрытие информации производится с учетом регионального законодательства Сахалинской области.
12.	Предоставление Обществом информации и документов по запросам акционеров должно осуществляться в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.	Не применимо	С учетом того, что единственным акционером Общества является Сахалинская область. Полномочия общего собрания акционеров Общества осуществляет Министерство имущественных и земельных отношений Сахалинской области.
13.	Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние Общества и, соответственно, на положение акционеров (существенные корпоративные действия), должны осуществляться на справедливых условиях, обеспечивающих соблюдение прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных сторон.	Не применимо	Данные положения закреплены в уставе Общества как полномочия общего собрания акционеров.
14.	Общество должно обеспечить такой порядок совершения существенных корпоративных действий, который позволяет акционерам своевременно получать полную информацию о таких действиях, обеспечивает им возможность влиять на совершение таких действий и гарантирует соблюдение и адекватный уровень защиты их прав при совершении таких действий.	Соблюдается частично	Не соблюдается в части привлечения независимого оценщика либо представления оснований не привлечения независимого оценщика при определении стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке, в совершении которой имеется заинтересованность. Данные положения отсутствуют во внутренних документах общества.