

УТВЕРЖДЕН
Решением № 03-16/05/2022 единственного акционера
АО «Специализированный застройщик
«Ипотечная корпорация Республики Бурятия»
«29» июня 2022 г.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Протокол № 5 Совета директоров
АО «Специализированный застройщик
«Ипотечная корпорация Республики Бурятия»
«15» июня 2022 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Акционерного общества
«Специализированный застройщик
«Ипотечная корпорация Республики Бурятия»
за 2021 год

Генеральный директор



А.М.Бирюков

Оглавление:

1.	<i>Сведения об акционерном обществе</i>	<i>Стр.4-5</i>
1.1	<i>Общие сведения</i>	<i>Стр.4</i>
1.2	<i>Основной вид деятельности</i>	<i>Стр.4</i>
1.3	<i>Размер, структура и сведения об акционерном капитале и об акциях</i>	<i>Стр.4-5</i>
1.4	<i>Сведения о реестродержателе</i>	<i>Стр.5</i>
1.5	<i>Сведения об аудиторе</i>	<i>Стр.5</i>
2.	<i>Сведения о решениях Единственного акционера общества</i>	<i>Стр.5-7</i>
2.1	<i>Годовое общее собрание акционеров</i>	<i>Стр.5</i>
2.2	<i>Решения по внеочередным общим собраниям акционеров</i>	<i>Стр.5-7</i>
3.	<i>Сведения о Совете директоров акционерного общества.</i>	<i>Стр.7-13</i>
3.1	<i>Состав Совета директоров</i>	<i>Стр.7-9</i>
3.2	<i>Сделки с акциями общества, совершенные членами Совета директоров в течение отчетного года</i>	<i>Стр.9</i>
3.3	<i>Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и компенсации расходов, а также критерии определения и размер вознаграждения и компенсации расходов, выплаченных членам Совета директоров общества в течение 2021года</i>	<i>Стр.9-10</i>
3.4	<i>Информация о проведении заседаний Совета директоров в отчетном году.</i>	<i>Стр.10-13</i>
4.	<i>Сведения о Ревизионной комиссии Общества.</i>	<i>Стр.13</i>
5.	<i>Исполнительные органы Общества</i>	<i>Стр.13-15</i>
5.1	<i>Единоличный исполнительный орган акционерного общества</i>	<i>Стр.13</i>
5.2	<i>Коллегиальный исполнительный орган акционерного общества</i>	<i>Стр.13-14</i>
5.3	<i>Сделки с акциями общества, совершаемые членами исполнительных органов в отчетном году</i>	<i>Стр.14</i>
5.4	<i>Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и компенсации расходов, а также критерии определения и размер вознаграждения и компенсации расходов, выплаченных членам исполнительных органов Общества в течение 2021 года</i>	<i>Стр.14-15</i>
6.	<i>Положение Общества в отрасли</i>	<i>Стр.15-17</i>
7.	<i>Основные направления развития акционерного общества</i>	<i>Стр. 17-21</i>
7.1	<i>Отчет совета директоров по приоритетным направлениям деятельности</i>	<i>Стр.17-18</i>
7.2	<i>Информация по стратегии развития общества</i>	<i>Стр.18-19</i>
7.3	<i>Информация о долгосрочной программе развития общества</i>	<i>Стр.19</i>
7.4	<i>Информация об изменениях в стратегии развития общества по сравнению с предыдущим годом (в случае наличия)</i>	<i>Стр.19</i>
7.5	<i>Информация об иных программах (в том числе об инвестиционных и инновационных программах) в рамках реализации</i>	<i>Стр.19</i>

		<i>стратегии развития общества и долгосрочной программы развития общества</i>	
	7.6	<i>Информация о непрофильных активах акционерного общества</i>	<i>Стр.19</i>
	7.7	<i>Информация о наличии в обществе системы ключевых показателей эффективности</i>	<i>Стр.20-21</i>
	8.	<i>Структура Общества</i>	<i>Стр.21</i>
	9.	<i>Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторское заключение за 2021 год.</i>	<i>Стр.21</i>
	9.1.	<i>Ключевые финансовые показатели деятельности общества. Состояние чистых активов общества</i>	<i>Стр.21</i>
	10.	<i>Информация о совершенных обществом в отчетном году крупных сделках</i>	<i>Стр.22-24</i>
	11.	<i>Информация о совершенных обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность</i>	<i>Стр.25-26</i>
	12.	<i>Информация о распределении прибыли общества</i>	<i>Стр.26-27</i>
	12.1	<i>Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества</i>	<i>Стр.26</i>
	12.2	<i>Информация о распределении прибыли общества, полученной в отчетном году</i>	<i>Стр.26</i>
	12.3	<i>Информация о распределении прибыли общества, полученной в предыдущем отчетном году</i>	<i>Стр.26-27</i>
	13.	<i>Государственная поддержка</i>	<i>Стр.27</i>
	14.	<i>Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества</i>	<i>Стр.27-32</i>
	15.	<i>Поручения и указания Президента Российской Федерации и поручения Правительства Российской Федерации</i>	<i>Стр.32</i>
	16.	<i>Информация об объеме используемых обществом энергоресурсов в отчетном году</i>	<i>Стр.32</i>
	17.	<i>Информация о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения</i>	<i>Стр. 32-33</i>
	18.	<i>Закупочная деятельность</i>	<i>Стр. 33</i>
	19	<i>Дополнительная информация для акционеров</i>	<i>Стр.33-34</i>

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

1.1. Общие сведения

Полное фирменное наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Республики Бурятия»(с 08.02.2021 г.)

Ранее: Акционерное общество «Ипотечная корпорация Республики Бурятия»

Сокращенное фирменное наименование: АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ»

Субъект Российской Федерации, на территории которого зарегистрировано общество: Республика Бурятия

Место нахождения: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Профсоюзная д.35

Адрес юридического лица: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Профсоюзная д.35

Контактный телефон: (3012) 222 257, (3012) 222 232

Адрес электронной почты: - ipoteka@ipotekarb.com.

Общество зарегистрировано 19.12.2002г., ОГРН 1020300987420, свидетельство о государственной регистрации серия 03 № 000826945 дата выдачи 19.12.2002г.

Информация о включении в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ: *не включено*

Штатная численность работников, 34 чел.:

1.2. Основной вид деятельности

Основным видом деятельности общества является:

Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества (ОКВЭД 64.92.3).

Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20)

За 2021 год изменение/расширение видов деятельности не производилось.

1.3. Размер, структура и сведения об акционерном капитале и об акциях

Уставный капитал Общества составляет : 121 453 700 (сто двадцать один миллион четыреста пятьдесят три тысячи семьсот) рублей.

Уставный капитал Общества разделен на 1 214 537 (Один миллион двести четырнадцать тысяч пятьсот тридцать семь) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая.

Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций: (код эмитента) – 22066-F.

Дата государственной регистрации выпуска обыкновенных акций: 23.01.2003г.

Государственный регистрационный номер последнего дополнительного выпуска обыкновенных акций: 1-01-22066-F-006D

Дата государственной регистрации последнего дополнительного выпуска обыкновенных акций: 31.03.2015г.

Эмиссия дополнительного выпуска акций: завершена

Информация о Российской Федерации как акционере Общества по состоянию на конец отчетного периода:

Доля участия Российской Федерации в уставном капитале эмитента, нет:

Доля принадлежащих Российской Федерации обыкновенных акций эмитента, 0 %:

Доля принадлежащих Российской Федерации привилегированных акций эмитента, 0%:

Доля участия Республики Бурятия в уставном капитале эмитента, 100%:

Доля принадлежащих Республике Бурятия обыкновенных акций эмитента, 100 %:

Доля принадлежащих Республике Бурятия привилегированных акций эмитента, нет.

Акционеры, владеющие более 2 % уставного капитала Общества, по состоянию на 31.12.2021г.:

ФИО / Полное наименование: нет

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, 0 %:

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, 0 %:

Доля принадлежащих лицу привилегированных акций эмитента, нет

Наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении обществом («золотой акции»): не имеется

1.4. Сведения о реестродержателе

Полное наименование реестродержателя Общества: Акционерное общество «Межрегиональный регистраторский центр» (АО «МРЦ»), Бурятский Фондовый Дом

Адрес (адреса) реестродержателя Общества: 670031, г. Улан-Удэ, ул. Солнечная, 7 «А», к.500

Контактные телефоны реестродержателя: тел. (3012) 23-02-72.

Сведения о лицензии, выданной реестродержателю: Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг от 24.12.2002г. № 045-13995-000001. Дата обновления 10.10.2016г.

1.5. Сведения об аудиторе

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Триада Аудит» (ОГРН -1020300965420)

Адрес: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Ермаковская, 7, корпус 8, оф.78

Полное наименование и адрес саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудитор общества: Саморегулируемая организация (СРО) аудиторов «Российский союз аудиторов» (ОРНЗ 10203001648), тел. 8 495 694 0156, место нахождения: 107031, г. Москва, Петровский переулок, д.8, стр.2.

Вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка:

Проведена проверка : Бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год.

2. СВЕДЕНИЯ О РЕШЕНИЯХ ЕДИНСТВЕННОГО АКЦИОНЕРА ОБЩЕСТВА.

Учредителем и Единственным акционером Общества, в соответствии с п. 1.5 Устава (в редакции 14.06.2018г.), является Республика Бурятия. От имени Республики Бурятия права акционера реализует Министерство имущественных и земельных отношений Республики Бурятия.

2.1 Годовое общее собрание акционеров.

В отчетном году единственным акционером по итогам деятельности Общества за 2020 год, отнесенное к компетенции общего собрания акционеров, принято Решение № 03-04/13/2021 от 28.06.2021г.

Решение принято по следующим вопросам:

- Утвердить Годовой отчет о деятельности, годовую бухгалтерскую отчетность Общества за 2020 год, заключение Ревизионной комиссии по итогам проверки результатов финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2020 год.

- Утвердить Совет директоров в количестве 5 человек в следующем составе.

- Утвердить Ревизионную комиссию в количестве 3 человек в следующем составе.

- Утвердить распределение чистой прибыли Общества за 2020 год.

2.2. Решения по внеочередным общим собраниям акционеров

В отчетном году принято 7 (семь) Решений, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров:

- 1) Решение единственного акционера от 27.01.2021г. №03-04/02/2021:

- В связи с принятием постановления Правительства Республики Бурятия от 22.01.2021 № 20 «О признании утратившим силу постановления Правительства РБ от 15.09.2020 №563 «Об увеличении уставного капитала АО «Ипотечная корпорация Республики Бурятия», признать утратившим силу решение единственного акционера АО «Ипотечная корпорация РБ» №03-04/13/2020 от 25.09.2020 г.

- Изменить наименование акционерного общества «Ипотечная корпорация Республики Бурятия» на акционерное общество «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Республики Бурятия», в связи с чем, внести следующие изменения в устав Общества согласно положению к настоящему решению:

- на титульном листе в пунктах 1.1., 1.2. Устава общества слова «акционерное общество» «Ипотечная корпорация Республики Бурятия» заменить словами «акционерное общество «Специализированный застройщик Ипотечная корпорация Республики Бурятия»».

- пункт 1.3. Устава общества изложить в следующей редакции:

«1.3. Правовой статус Общества, права и обязанности его акционеров определяются настоящим Уставом, Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 26.12.1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Полное фирменное наименование Общества на русском языке – акционерное общество «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Республики Бурятия», сокращенное наименование – АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» или АО «СЗ ИК РБ»

2) Решение единственного акционера от 02.06.2021г. №03-04/09/2021:

- О замене члена Совета директоров Общества Коротич М. В. и утверждение нового состава Совета директоров Общества в количестве 5 человек.

3) Решение единственного акционера от 17.06.2021г. №03-04/11/2021:

- В связи с вступлением в силу постановления Правительства Республики Бурятия от 26.05.2021 №251 «О внесении изменений в постановление Правительства РБ от 13.07.2015 №352 «О регулировании отношений, связанных с участием Республики Бурятия в уставных капиталах хозяйственных обществ» внести следующие изменения в устав Общества:

- пункт 9.8. Устава общества изложить в следующей редакции:

«9.8. В Обществе создается резервный фонд в размере 15 (пятнадцати) процентов уставного капитала Общества. Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения им размера, установленного настоящим пунктом Устава. Размер ежегодных отчислений не может быть менее 5% от чистой прибыли до достижения установленного размера».

4) Решение единственного акционера от 15.07.2021г. №03-04/15/2021:

- Утверждение нового состава Совета директоров в количестве 6 человек.

5) Решение единственного акционера от 21.07.2021г. №03-04/16/2021:

- Предоставить согласие на совершение Обществом крупной сделки, выходящей за рамки обычной хозяйственной деятельности – заключение акционерным обществом «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Республики Бурятия» с Бурятским ГОСБ №8601 ПАО Сбербанк договора об открытии невозобновляемой кредитной линии, на финансирование затрат по строительству объекта жилой недвижимости – Многоквартирный жилой дом по ул. Крылова в г. Улан-Удэ;

6) Решение единственного акционера от 20.08.2021г. №03-04/17/2021:

- Внести следующие изменения в устав Общества:

- пункт 1.4. Устава общества дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«Адрес официального сайта Общества: www.ipotekarb.ru».

Исключить абзац тринадцатый пункта 2.3 Устава общества следующего содержания:

«-посреднические услуги по сделкам с недвижимостью (риэлтерские услуги)».

7) Решение единственного акционера от 13.10.2021г. №03-04/18/2021:

- Предоставить согласие на совершение взаимосвязанных крупных сделок, выходящих за рамки обычной хозяйственной деятельности:

- заключить с Бурятским ГОСБ №8601 ПАО Сбербанк договор от открытия невозобновляемой кредитной линии, на финансирование затрат по строительству объекта жилой недвижимости – Многоквартирный жилой комплекс «Молодежный» со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Трубачеева в г. Улан-Удэ, 4-й этап строительства. Блок Ж, Блок К.

3. СВЕДЕНИЯ О СОВЕТЕ ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

3.1. Состав совета директоров

В соответствии с п. 15.13 Устава общества, количественный состав Совета директоров общества определяется Единственным акционером Общества.

Положение о Совете директоров АО «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Республики Бурятия» утверждено в новой редакции 06.07.2018г. Решением единственного акционера № 03-04/09/2018.

Специализированные комитеты при совете директоров не создавались.

По состоянию на 31.12.2021 г. действовал в соответствии с Решением единственного акционера от 15.07.2021г. № 03-04/15/2021 следующий состав Совета директоров:

Кобунов Дмитрий Анатольевич – Председатель совета директоров

Год рождения: *1972 г.*

Сведения об образовании:

Наименование учебного заведения: *Восточно - Сибирский технологический институт – 1994г., Новосибирский государственный университет экономики и управления – 2011г.*

Год окончания: *1994г., 2011г.*

Квалификация по диплому: *инженер-строитель, юрист.*

Сфера деятельности: *государственная служба*

Период: *2019г. – по настоящее время*

Организация: *Министерство строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия*

Должность по основному месту работы: *заместитель министра – председатель Комитета по реализации программ капитального строительства.*

Доля участия в уставном капитале эмитента: *доли не имеет.*

Доля принадлежащих обыкновенных акций эмитента: *доли не имеет.*

Члены Совета директоров:

Дорофеев Павел Александрович

Год рождения: *1980 г.*

Сведения об образовании:

Наименование учебного заведения: *Современный гуманитарный институт*

Год окончания: *2001 г.*

Квалификация по диплому: *юрист, юриспруденция*

Сфера деятельности: *государственная служба.*

Период: *сентябрь 2008г. – по настоящее время*

Организация: *Министерство имущественных и земельных отношений Республики Бурятия*

Должность по основному месту работы: *заместитель министра- председатель Комитета учета и управления государственным имуществом*

Доля участия в уставном капитале эмитента: *доли не имеет.*

Доля принадлежащих обыкновенных акций эмитента: *доли не имеет.*

Винокурец Виктор Михайлович

Год рождения: 1983 г.

Сведения об образовании:

Наименование учебного заведения: *Сибирская академия права, экономики и управления*

Год окончания: 2009г.

Квалификация по диплому: *экономист.*

Сфера деятельности: *государственная служба*

Период: *июнь 2013г. – по настоящее время*

Организация: *Министерство экономики Республики Бурятия*

Должность по основному месту работы: *заместитель министра - председатель Комитета по управлению доходами.*

Доля участия в уставном капитале эмитента: *доли не имеет.*

Доля принадлежащих обыкновенных акций эмитента: *доли не имеет.*

Коркин Евгений Александрович

Год рождения: 1968 г.

Сведения об образовании:

Наименование учебного заведения: *Бурятский педагогический университет – 1992г.,*

Читинский государственный университет – 2008г.

Год окончания: *1992г., 2008г.*

Квалификация по диплому: *физик, инженер.*

Сфера деятельности: *государственная служба.*

Период: *2011г. – по настоящее время*

Организация: *Министерство строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия*

Должность по основному месту работы: *первый заместитель министра – председатель Комитета по финансово-экономической и жилищной политике.*

Доля участия в уставном капитале эмитента: *доли не имеет.*

Доля принадлежащих обыкновенных акций эмитента: *доли не имеет.*

Саликова Елена Сергеевна

Год рождения: 1977 г.

Сведения об образовании:

Наименование учебного заведения: *Российский университет дружбы народов*

Год окончания: 2001г.

Квалификация по диплому: *юрист*

Сфера деятельности: *государственная служба.*

Период: *2010г. – по настоящее время*

Организация: *Министерство имущественных и земельных отношений Республики Бурятия*

Должность по основному месту работы: *начальник отдела управления государственным имуществом Министерства имущественных и земельных отношений Республики Бурятия*

Доля участия в уставном капитале эмитента: *доли не имеет.*

Доля принадлежащих обыкновенных акций эмитента: *доли не имеет.*

Крылова Яна Юрьевна

Год рождения: 1986 г.

Сведения об образовании:

Наименование учебного заведения: *Новосибирский государственный университет экономики и управления – Новосибирский институт народного хозяйства*

Год окончания: 2007г.

Квалификация по диплому: *юрист.*

Сфера деятельности: *государственная служба.*

Период: **2017г. – по настоящее время**

Организация: **Министерство имущественных и земельных отношений Республики Бурятия**

Должность по основному месту работы: **консультант отдела управления государственным имуществом Министерства имущественных и земельных отношений Республики Бурятия**

Доля участия в уставном капитале эмитента: **доли не имеет.**

Доля принадлежащих обыкновенных акций эмитента: **доли не имеет.**

До избрания Совета директоров, сформированного Решением единственного акционера от 15.07.2021г. № 03-04/15/2021, в период с 02.06.2021 по 15.07.2021 гг. действовал следующий состав совета директоров, сформированный Решением единственного акционера №03-04/09/2021 от 02.06.2021г. и №03-04/13/2020 от 28.06.2021г., куда входили следующие лица:

Члены Совета директоров:

- Дорофеев Павел Александрович;
- Винокурцев Виктор Михайлович;
- Кобунов Дмитрий Анатольевич;
- Коркин Евгений Александрович;
- Саликова Елена Сергеевна.

В период с 12.11.2020 по 02.06.2021 гг. действовал следующий состав совета директоров, сформированный Решением единственного акционера №03-04/17/2020 от 12.11.2020г., куда входили следующие лица:

- Коротич Марина Викторовна – Председатель Совета директоров

Члены Совета директоров:

- Дорофеев Павел Александрович;
- Винокурцев Виктор Михайлович;
- Кобунов Дмитрий Анатольевич;
- Коркин Евгений Александрович.

Коротич Марина Викторовна

Год рождения: **1973 г.**

Сведения об образовании:

Наименование учебного заведения: **Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации**

год окончания: **1999г.**

Квалификация по диплому: **юрист**

Сфера деятельности: **государственная служба**

Период: **июль 2012 г. – по настоящее время**

Должность по основному месту работы: **первый заместитель министра имущественных и земельных отношений Республики Бурятия- председатель Комитета земельно-имущественной политики и землепользования.**

Доля участия в уставном капитале эмитента: **доли не имеет.**

Доля принадлежащих обыкновенных акций эмитента: **доли не имеет.**

3.2. Сделки с акциями общества, совершенные членами Совета директоров в течение отчетного года

Сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества членами всех вышеперечисленных составов Совета директоров не совершались.

3.3. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и компенсации расходов, а также критерии определения и размер вознаграждения и компенсаций расходов, выплаченных членам Совета директоров Общества в течение 2020 года

Внутренний документ, устанавливающий критерии определения, размер и порядок выплат вознаграждений членам Совета директоров Общества, не принят.

Размер вознаграждения и компенсаций расходов членам совета директоров АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» (включая заработную плату членов органов управления акционерного общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, а также иные виды вознаграждений, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года) в 2021 году не устанавливался, вознаграждение не выплачивалось, компенсации расходов не осуществлялись.

3.4. Информация о проведении заседаний совета директоров

В отчетном периоде состоялось 9 (девять) заседаний Совета директоров:

1) *Протокол №1 от 24.02.2021г.:*

Вопросы повестки дня:

- Оценка выполнения Обществом ключевых показателей эффективности за 4 квартал 2020 года;

- О изменении размера должностного оклада руководителя, утверждении условий дополнительного соглашения к трудовому договору с руководителем.

Принятые решения:

- По итогам 4 квартала 2020г. признать исполненными Обществом ключевые показатели эффективности на 100% и утвердить Отчет;

- Утвердить с 01 февраля 2021 г. размер должностного оклада руководителя согласно расчету, утвердить условия дополнительного соглашения к трудовому договору с руководителем.

2) *Протокол № 2 от 14.04.2021г.:*

Вопросы повестки дня:

- О внесении изменений в Положение о проведении закупок товаров, работ и услуг Общества.

Принятые решения:

- Утвердить изменения в Положение о проведении закупок товаров, работ и услуг Общества согласно приложения.

3) *Протокол № 3 от 21.05.2021г.*

Вопросы повестки дня:

- Об одобрении совершения Обществом сделок, требующих одобрения Совета директоров;

- Оценка выполнения Обществом ключевых показателей эффективности за 1 квартал 2021 года;

- Об одобрении совершения Обществом сделок с заинтересованностью.

Принятые решения:

- Одобрить сделки (последующее одобрение), заключенные на перечисленных ниже условиях:

- приобретение в собственность земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома, общей площадью 2 303,00 кв.м.;

- приобретение в собственность земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома, общей площадью 4 419 кв.м.;

- По итогам 1 квартала 2021г. признать исполненными Обществом ключевые показатели эффективности на 100% и утвердить Отчет;

- Одобрить проекты сделок, являющихся сделками с заинтересованностью по признакам, предусмотренным абз. 5 ст. Федерального закона № 81-ФЗ «Об акционерных обществах».

4) *Протокол № 4 от 25.06.2021г.*

Вопросы повестки дня:

- Об утверждении Технико-экономического обоснования реинвестирования доли чистой прибыли;
- О внесении изменений в Положение о фондах АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ»;
- Предварительное рассмотрение годовой отчетности Общества за 2020 год, заключения Ревизионной комиссии по итогам проверки результатов финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2020 год;
- О внесении на рассмотрение единственного акционера Общества вопросов повестки дня по итогам деятельности за 2020 год;
- О внесении от Совета директоров предложений единственному акционеру Общества по вопросам повестки дня по итогам 2020 года для рассмотрения;
- Об утверждении Отчета об исполнении годового плана закупок АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» за 2020 год;
- О внесении изменений в Положение о закупках Общества;
- О внесении изменений в Положения о порядке предоставления гражданам ипотечного займа «Приобретение нежилого помещения» и «Социальная ипотека Республики Бурятия»;
- О дополнительной оценке исполнения КПЭ Обществом за 1 квартал 2021 г.;
- Об определении размера оплаты аудитора Общества;
- Об одобрении совершения Обществом сделок с заинтересованностью;
- О согласовании выплат разовых премий руководящему составу в течение 2021 года.

Принятые решения:

- Утвердить Технико-экономическое обоснование реинвестирования доли чистой прибыли;
- Внести изменения в Положение о фондах Общества согласно приложению;
- Предварительно утвердить годовую отчетность Общества за 2020г. , заключение Ревизионной комиссии по итогам проверки результатов финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2020 год;
- Внести единственному акционеру предложения по поставленным вопросам повестки дня;
- Утвердить Совет директоров в количестве 5 человек ;
- Утвердить Ревизионную комиссию в количестве 3 человек;
- Утвердить Отчет об исполнении годового плана закупок АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» за 2020 год;
- Утвердить изменения в Положение о закупках АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» согласно приложению;
- Утвердить изменения в Положения о порядке предоставления гражданам ипотечного займа «Приобретение нежилого помещения» и «Социальная ипотека Республики Бурятия» согласно приложению;
- Утвердить размер оплаты услуг аудитора;
- Одобрить проекты сделок, являющиеся сделками с заинтересованностью по признакам, предусмотренным абз. 5 ст. 81 ФЗ «Об акционерных обществах»;
- Отказать в удовлетворении предложения Общества о согласовании выплат разовых премий руководящему составу в течение 2021 года без дополнительного принятия решения Совета директоров.

5) *Протокол № 5 от 21.07.2021г.*

Вопросы повестки дня:

- Об избрании Председателя Совета директоров, лица, исполняющего его функции на случай временного отсутствия и секретаря Совета директоров;
- О вынесении на рассмотрение единственному акционеру вопроса об одобрении совершения Обществом крупных взаимосвязанных сделок – заключения кредитного договора на строительство многоквартирного жилого дома по ул. Крылова в г. Улан-Удэ между АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» и Бурятским ГОСБ № 8601 ПАО Сбербанк и по передаче в залог имущества и имущественных прав Общества;
- О выплате разовой премии руководящему составу.

Принятые решения:

- Избрать: Председателем Совета директоров – Кобунова Дмитрия Анатольевича; лицом, исполняющим функции Председателя Совета директоров на случай его временного отсутствия- Дорофеева Павла Александровна; секретарем – Джигирей Наталью Владимировну;
- Вынести на рассмотрение единственного акционера вопрос об одобрении совершения Обществом крупной сделки, выходящей за рамки обычной хозяйственной деятельности:
- Разрешить выплату разовой премии руководящему составу (генеральному директору, заместителю генерального директора, главному бухгалтеру) из прибыли, оставшейся в распоряжении Общества.

6) *Протокол № 6 от 12.08.2021г.*

Вопросы повестки дня:

- О внесении единственному акционеру предложений о внесении изменений в Устав Общества;
- Оценка выполнения Обществом ключевых показателей эффективности за 2 квартал 2021 года;
- О выплате разовой премии руководящему составу.

Принятые решения:

- Внести единственному акционеру Общества предложение о внесении изменений в Устав Общества согласно приложению;
- По итогам 2 квартала 2021 года признать исполненными Обществом ключевые показатели эффективности на 100% и утвердить Отчет;
- Разрешить выплату разовой премии руководящему составу (генеральному директору, заместителю генерального директора, главному бухгалтеру) из прибыли, оставшейся в распоряжении Общества.

7) *Протокол № 7 от 08.10.2021г.*

Вопросы повестки дня:

- О вынесении на рассмотрение единственному акционеру вопроса об одобрении совершения Обществом крупных взаимосвязанных сделок – заключения кредитного договора на финансирование затрат по строительству объекта «Многоквартирный жилое комплекс «Молодежный» со встроенными нежилыми помещениями подземной автостоянкой по ул. Трубачеева в г. Улан-Удэ, 4 этап строительства Блок Ж, блок К.».

Принятые решения:

- Вынести на рассмотрение единственного акционера вопрос об одобрении совершения Обществом крупной сделки, выходящей за рамки обычной хозяйственной деятельности.

8) *Протокол № 8 от 19.11.2021г.*

Вопросы повестки дня:

- Оценка выполнения Обществом ключевых показателей эффективности за 3 квартал 2021 года;
- Об одобрении совершения Обществом сделок, требующих одобрения Совета директоров.

Принятые решения:

- По итогам 3 квартала 2021 года признать исполненными Обществом ключевые показатели эффективности на 100% и утвердить Отчет;
- Одобрить сделки:
 - приобретение в собственность земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома, общей площадью 8778 кв.м., расположенного по адресу: г. Улан-Удэ, мкр.105-й;
 - приобретение в собственность земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома, общей площадью 9343 кв.м., расположенного по адресу: г. Улан-Удэ, мкр.105-й.

9) *Протокол № 9 от 16.12.2021г.*

Вопросы повестки дня:

- Об утверждении Ключевых показателей эффективности на 2022 г.;
- Об утверждении Стратегии развития Общества;
- О выплате разовой премии руководящему составу.

Принятые решения:

- Утвердить Ключевые показатели эффективности работы Общества на 2022г. согласно приложению;
- Утвердить Стратегию развития Общества согласно приложению;
- Разрешить выплату разовой премии руководящему составу (генеральному директору, заместителю генерального директора, главному бухгалтеру) из прибыли, оставшейся в распоряжении Общества.

4. СВЕДЕНИЯ О РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

В соответствии с п. 17.1 Устава общества, численность ревизионной комиссии общества и ее состав ежегодно устанавливает единственный акционер Общества.

Информация о Ревизионной комиссии, назначенной Решением единственного акционера от 28.06.2021г. № 03-04/13/2021:

1. **Балакирева Римма Леонидовна** – главный специалист-эксперт отдела неналоговых доходов и финансов Министерства имущественных и земельных отношений Республики Бурятия;
2. **Сюсина Елена Александровна** – главный специалист-эксперт по вопросам внутреннего аудита Министерства строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия.
3. **Тарабукина Альбина Валерьевна** – консультант отдела государственного контроля в сфере закупок Комитета государственного финансового контроля Министерства финансов Республики Бурятия.

До 28.06.2021г., в соответствии с Решением единственных акционеров от 10.06.2020г. № 03-04/06/2020, действовал следующий состав ревизионной комиссии:

4. **Балакирева Римма Леонидовна** – главный специалист-эксперт отдела неналоговых доходов и финансов Министерства имущественных и земельных отношений Республики Бурятия;
5. **Сюсина Елена Александровна** – главный специалист-эксперт по вопросам внутреннего аудита Министерства строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия.
6. **Тышкеева Туяна Федоровна** – консультант отдела организации внутреннего государственного финансового контроля Министерства финансов Республики Бурятия.

5. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ОБЩЕСТВА

5.1. Единоличный исполнительный орган акционерного общества

Единоличным исполнительным органом общества, в соответствии с п.16.1 Устава, является Генеральный директор. Генеральный директор согласно п. 16.2 избирается Советом директоров на срок 3 (три) года.

Информация о лице, являющимся единоличным исполнительным органом на 31.12.2021г.:

Бирюков Анатолий Михайлович - генеральный директор АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ»

Год рождения – 1960г.

Сведения об образовании - **Восточно-Сибирский технологический институт;**

Год окончания – 1982 г.

Доля участия лица в УК общества –0%;

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества – 0 %.

Дата вступления в должность: **01.02.2019г.**, срок полномочий: с **01.02.2019г.** по **01.02.2022г.**, в соответствии с решением Совета директоров от 28.01.2019г. Протокол № 1.

5.2. Коллегиальный исполнительный орган акционерного общества

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом Общества.

5.3. Сделки с акциями общества, совершенные исполнительным органом в течение отчетного года

Сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества в течение отчетного года исполнительным органом не совершались.

5.4. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и компенсации расходов, а также критерии определения и размер вознаграждения и компенсаций расходов, выплаченных членам исполнительных органов Общества в течение 2021 года

Вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется на основании постановления Правительства Республики Бурятия от 12.09.2014г. № 448 «Об условиях оплаты труда руководителей, их заместителей, главных бухгалтеров государственных унитарных предприятий Республики Бурятия, хозяйственных обществ, более 50 процентов акций (долей) которых находится в собственности Республики Бурятия», как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, а также в соответствии с «Положением об оплате труда АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ».

В соответствии с постановлением Правительства Республики Бурятия от 12.09.2014г. № 448 размер вознаграждения руководителю устанавливается исходя из суммы трех месячных должностных окладов за квартал с учетом выполнения ключевых показателей эффективности соответствующего квартала. Оценка выполнения ключевых показателей эффективности по итогам работы хозяйственного общества за соответствующий отчетный период (квартал) осуществляется Советом директоров.

Вознаграждение за результаты деятельности по итогам года выплачиваются за счет прибыли, остающейся в распоряжении организации. Размер вознаграждения по итогам работы за соответствующий отчетный год устанавливается не выше трех месячных должностных окладов и не выше 10% чистой прибыли организации за отчетный год по решению Совета директоров.

Кроме того в Обществе предусмотрены выплаты стимулирующего характера членам исполнительных органов за осуществление ими соответствующих функций на основании ст.3 и ст. 4 постановления Правительства Республики Бурятия от 12.09.2014г. № 448 и Положения об оплате труда АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» в виде:

- ежемесячной надбавки за выслугу лет (стаж работы в организации) (не свыше 15% должностного оклада);
- единовременная выплата при предоставлении ежегодного оплачиваемого отпуска (в размере должностного оклада);
- разовые премии за особые достижения в выполнении показателей развития Общества, в связи с юбилейной датой и иными знаменательными датами и событиями (не свыше 3 месячных должностных оклада в год);
- ежемесячные надбавки за почетное звание (не свыше 10% должностного оклада).

Политика акционерного общества в области вознаграждений направлена на то, чтобы обеспечить всем работникам Общества справедливый размер вознаграждений не ниже среднего вознаграждения по Республике Бурятия, с учетом квалификации и меры ответственности. Коллективным договором АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» предусмотрена индексация заработных плат в связи с ростом потребительских цен на товары, работы, услуги, с учетом индексации заработной платы органов государственной власти Республики Бурятия.

Действующее в Обществе Положение об оплате труда позволяет стимулировать работников в форме надбавок, а также премий, которые предусмотрены для исполнительных органов Общества и выплачиваются решению непосредственно генерального директора Общества.

В 2021 году совокупный размер вознаграждений органов управления и исполнительному органу, (включая заработную плату членов органов управления акционерного общества (руководитель, заместители руководителя, главный бухгалтер), являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, от-

дельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, а также иные виды вознаграждений, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года), составил 6 852 785,42 рублей, в том числе вознаграждения по итогам работы за кварталы, с учетом выполнения ключевых показателей эффективности по решениям Совета директоров – 1 765 476,03 рублей, по итогам работы за год – размере 561 423,78 рублей.

Компенсации расходов единоличному исполнительному органу – генеральному директору – осуществляются в соответствии с Трудовым кодексом РФ на следующие расходы:

- возмещение расходов, связанных со служебными командировками, и расходов при переезде на работу в другую местность (ст. 168 ТК РФ);
- возмещение расходов при использовании личного имущества работника (ст. 188 ТК РФ).

В 2021 году общество не осуществляло компенсаций расходов, связанных с осуществлением функций управления Общества и исполнительного органа - генерального директора АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ».

6. ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

Основными видами деятельности общества являются:

- выдача ипотечных жилищных займов за счет собственных и привлеченных средств;
- выполнение функций оператора в реализации федеральных, республиканских и муниципальных целевых программ, в том числе жилищных;
- выполнение функций застройщика, инвестора, технического (строительного) надзора строительства жилья;
- осуществление сделок с недвижимостью (приобретение, продажа, сдача внаем либо в аренду собственного недвижимого имущества);
- посреднические услуги по сделкам с недвижимостью.

Период деятельности Общества в отрасли – 19 лет.

В качестве основных факторов, влияющих как на состояние отрасли ипотечного кредитования России 2021 года в целом, так и на деятельность общества, можно указать:

- рост объема выданных ипотечных кредитов в РФ на 28% или 5,7 трлн.руб., против 4,45 трлн.руб. за 2020г.

- действующие программы с государственной поддержкой «Семейная ипотека» под 6% годовых, «Дальневосточная ипотека» под 0,1% -2% годовых, «Сельская ипотека» под 0,1% - 3% годовых, а также различные субсидии – для молодых семей, для многодетных семей, военных и молодых специалистов.

Объем выдачи достиг ипотечного рекорда для рынка ипотеки и составил 1,9 млн. займов, чему способствовало снижение рыночных ставок благодаря политике Центробанка и продолжению программы льготного жилищного кредитования. На долю программ с господдержкой пришлось около 30% в общей выдачи ипотеки. Доля ипотечных сделок на первичном рынке дошла до 70-80%, и сейчас она ниже 50% не опускается, но несмотря на это доля ипотеки на первичном рынке составляет только 25%, три четверти выдается на вторичном рынке.

В то же время отмечают негативные факторы:

- ужесточение денежно-кредитной политики ЦБ во втором полугодии, который повысил ключевую ставку с рекордно низких 4,25% годовых до 8,5% годовых;

- рост инфляции по итогам 2021 г. до 8,4%;

- высокая закредитованность населения с учетом стагнации в течение 5-ти лет их доходов;

- рост цен на стройматериалы в связи повышением ключевой ставки. С начала 2021 г. себестоимость строительства жилья выросла на 22%. В частности, металл и битум подорожали на 70%, песок – на 100%. По оценке ДОМ.РФ, в росте стоимости новостроек до 45% приходится на удорожание стройматериалов;

- острый дефицит строительного рынка в кадрах из-за сокращения трудовой миграции извне в связи с пандемией.

Общие тенденции развития отрасли ипотечного кредитования в отчетном году АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» оценивает как удовлетворительные, что связано со следующими событиями, которые произошли в отчетном году и существенно повлияли на отрасль:

1. Повышение со второго полугодия 2021г. ключевой ставки ЦБ РФ на 4 процентных пункта, т.е. до 8,5% годовых;
2. Рост среднего размера ипотечного кредита в России за 2021 год на 650 тыс. руб. до 3,28 млн.руб. (в декабре 2020г. средний размер ипотечного кредита составлял 2,63 млн. руб.);
3. Продолжение реализации в Дальневосточном округе государственных ипотечных программ «Льготная ипотека» (ставка 5,9% годовых) и «Дальневосточная ипотека» (ставка до 2% годовых в первом полугодии и до 0,1% годовых во втором полугодии);
4. Низкая доля проблемных ипотечных кредитов в России на уровне 0,6%, по сравнению с 2018 годом, когда льготной ипотеки не было, эта доля составляла 1,7%.

Реализуемые АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» программы ипотечного жилищного кредитования является составной частью Государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и полностью зависят от тенденций развития отрасли ипотечного кредитования в целом.

По мнению органов управления общества, тенденция развития ипотечной деятельности АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» в целом за 2021 год выглядит хуже общеотраслевым тенденциям, что связано с высокой конкуренцией коммерческих банков на рынке ипотеки региона.

Доля общества на ипотечном сегменте рынка деятельности и изменение данного показателя за последние три года:

2021 год – 0,29%

2020 год – 0,42%

2019 год – 0,54%.

Основными конкурентами Общества в области выдачи ипотечных жилищных кредитов (займов) на территории республики остаются филиалы банков с государственным участием: Бурятское отделение ПАО «Сбергательный банк РФ» и ЗАО Банк ВТБ-24, доля которых составляет около 85% рынка ипотеки. Всего первичный рынок ипотеки Республики Бурятия в 2021 году представляли 13 филиалов и операционных отделений банков.

Функцию застройщика и технического заказчика объектов жилищного строительства Общество осуществляет, являясь членом Региональной ассоциации «Строители ТПП РБ» (регистр. СРО-С-279-31032017, в реестре № 74) с 01.07.2018г., ранее член НП МОСМО «Стройкорпорация» (СРО-С-130-21122009).

Общие тенденции развития строительной отрасли и реализации жилья в отчетном году оцениваются как пессимистичные, что связано со следующими событиями, которые произошли в отчетном году и существенно повлияли на отрасль:

1. В 2021 году на рынке новостроек продолжился бурный рост цен, новостройки подорожали на 29–38%. Средняя стоимость 1 кв.м. в городах с населением от 500 тыс. человек за год увеличилась на 33%, до 102 тыс. руб. Еще сильнее подорожали квартиры от застройщика в городах с населением от 500 тыс. до 1 млн. человек – на 38%, с 67,4 тыс. до 93 тыс. руб. В Республике Бурятия рост оказался чуть ниже – на уровне 25%, с 60 тыс. до 75 тыс.руб.

Основные причины увеличения стоимости недвижимости:

- действие льготного ипотечного продукта на новостройки (в первом полугодии 2021 г. под 6,5% годовых, со второго полугодия – под 7% годовых), что привело к высокому спросу на приобретение жилья в новых домах;
- удорожание стройматериалов и инженерного оборудования с начала отчетного года и, как следствие, увеличение себестоимости строительства жилья на 22%;
- рост тарифов естественных монополий, цен на топливо, грузоперевозок и всего цикла работ, связанных с реализацией жилой застройки.

Все эти дополнительные затраты почти неизбежно отражаются в цене, так как маржа застройщиков не столь высока, особенно в Республике Бурятия, чтобы за свой счет компенсировать рост издержек.

2. Переход к проектному финансированию строительного сектора со стороны банков, реализованного за счет внедрения эскроу-счетов, привел к сокращению строительных компаний, т.к. застройщикам не хватает собственных средств на строительство нового жилья, а получить проектное финансирование в банке могут помешать как проблемное финансовое положение компании, так и отсутствие в штате компаний опытных финансистов для оформления и последующего сопровождения довольно сложного банковского продукта. Кроме того, согласно законодательства невозможность использования средств дольщиков на эскроу-счетах до ввода объекта в эксплуатацию, что привело к удорожанию цены за 1 кв.м.

3. Министерство строительства ужесточило меры контроля за прозрачностью застройщиков и их допуска на рынок, что сократило количество строительных компаний на рынке недвижимости в шесть раз. Это привело к тому, что новых жилищных проектов стало в разы меньше.

По мнению органов управления общества, тенденции развития АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» в строительной деятельности выглядят лучше общепромышленных тенденций, что связано со следующими факторами:

- Общество с 2017 года ведет строительство объектов жилья с применением банковского проектного финансирования (1-3 этапы строительства жилого комплекса «Молодежный», введенные в эксплуатацию в 2018-2020г.г. построены по схеме проектного финансирования ПАО «Сбербанк»);

- Обществом приобретены земельные участки под строительство жилья за счет собственных средств и начато строительство двух объектов по схеме проектного финансирования ПАО «Сбербанк» с использованием системы эскроу - счетов: многоквартирного жилого дома по ул. Крылова и 4-го этапа многоквартирного жилого комплекса «Молодежный».

- Введен в эксплуатацию и реализован 3-й этап жилого комплекса «Молодежный» общей площадью 7,5 тыс.кв.м.

Основными конкурентами Общества в строительной отрасли Республики Бурятия являются крупные специализированные застройщики: ООО «БестПлюс», ООО «СмитИнвест», ООО «Союз», ООО «БурятГражданСтрой».

7. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

7.1. Отчет совета директоров по приоритетным направлениям деятельности

Приоритетные направления деятельности Общества были определены Стратегией развития на период 2019-2021 г.г., которые утверждены решением Совета директоров от 16.04.2019г. Протокол № 2 (с учетом дополнения от 09.06.2020г. Протокол № 2) и Постановление Правительства РБ от 30.08.2019г. №482 как уполномоченной организации развития жилищной сферы Республики Бурятия.

На 2021 год определены следующие направления, связанные с основными видами деятельности:

- Содействие развитию ипотечного жилищного кредитования на территории Республики Бурятия через реализацию федеральных, республиканских продуктов ипотечного жилищного кредитования в качестве оператора;
- Участие в формировании специализированного жилищного фонда Республики Бурятия для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
- Содействие развитию жилищного строительства;

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2021 году как удовлетворительные. В течение этого периода своей деятельности Общество, сумело обеспечить функционирование компании с прибылью, в размере 39 088 тыс. рублей.

По ипотечной деятельности можно отметить следующие показатели:

- Объем оформленных ипотечных займов составил 68,16 млн. руб., в том числе по федеральным Стандартам – 65,13 млн.руб.;

- Доля займов по социально-направленным специальным программам составила – 97,2% от общей выдачи или 66,3 млн.руб., из них по продукту «Дальневосточная ипотека» - 62,6%, «Льготная ипотека» - 29,5%;

- Средняя ставка по кредитам, выданным Корпорацией нарастающим итогам на конец 2021г. составила 2,75%, в сравнении с 2020 годом снижение на 1,37 процентных пункта за счет реализации государственных ипотечных программ «Льготная ипотека» (ставка 5,9% годовых) и «Дальневосточная ипотека» (ставка до 2% годовых в первом полугодии и до 0,81% годовых во втором полугодии);

- В рамках исполнения Государственной программы «Социальная поддержка граждан» для формирования специализированного жилищного фонда для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в 2021 году в Республике Бурятия приобретено и реализовано 7 квартир на сумму 19,6 млн. руб., которые приведены до технической готовности в соответствии с требованиями программы. Кроме того передано в бюджет Республики Бурятия в счет дивидендов - 7 квартир с полной готовностью для детей-сирот на общую сумму 8,53 млн.руб.

За отчетный период обеспечен общий объем привлеченных только в рынок жилья республики прямых инвестиций в размере 160,2 млн.руб., в т.ч. 68,2 млн.руб. с помощью ипотечного кредитования, 92,0 млн.руб.- за счет прямых продаж жилья.

Таким образом, в отчетном периоде Обществом на каждый вложенный рубль бюджетных средств уставного капитала привлечено 1,4 рубля внебюджетных средств.

По направлению строительной деятельности можно отметить следующие основные показатели за отчетный период:

- начато строительство Многоквартирного жилого дома по ул. Крылова общей площадью 3,8 тыс.кв.м, в т.ч. жилья – 2,9 тыс.кв.м, где Общество выступает в качестве застройщика; Планируемая сумма финансирования – 166,6 млн.руб., объем выполненных работ – 50%, ввод объекта в эксплуатацию 3 квартал 2022г.

- начато строительство 4-го этапа Многоквартирного жилого комплекса «Молодежный», состоящего из 2-х блоков общей площадью 7,3тыс.кв.м, в т.ч. площадь жилья – 4,6тыс. кв.м. Планируемая сумма финансирования – 266,1 млн.руб., объем выполненных работ – 17%, ввод объекта в эксплуатацию 2 квартал 2023г.

7.2. Информация о стратегии развития общества.

Стратегия развития общества на период 2019-2021гг. утверждена решением Совета директоров 16.04.2019г. Протокол №2 (с учетом дополнения от 09.06.2020г. Протокол № 2) и включает в себя следующие стратегические цели:

Осуществление функций регионального института развития ипотечного жилищного кредитования на территории Республики Бурятия, в т.ч. путем реализации республиканских программ, в целях достижения республикой в период до 2021 года:

- индикатора обеспеченности жильем населения республики в размере до 22,1 кв.м. на 1 человека;

- средневзвешенной процентной ставки по ипотечным кредитам до 8 % годовых и ниже.

Задачи стратегии:

- Исполнение функций регионального института развития ипотечного жилищного кредитования в целях поддержки местного населения путем исполнения государственных (республиканских) ипотечных программ;

- Сохранение объемов выдачи ипотечных продуктов в условиях повышающейся конкуренции коммерческих банков в целях сдерживания ставок по коммерческим продуктам;
- Реализация программ формированию специализированного жилищного фонда Республики Бурятия для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
- Содействие развитию жилищного строительства;
- Мониторинг в сфере жилищного строительства с целью обеспечения прав-участников долевого строительства республики;
- Участие в формировании специализированного жилищного фонда Республики Бурятия для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей согласно поручению Главы Республики Бурятия;
- Реализация имущества, в том числе предоставление права владения и (или) пользования имуществом, отнесенного к основным средствам Общества, посредством конкурентных способов определения покупателей, за исключением покупателей, созданных государственными и муниципальными органами власти.

7.3. Информация о долгосрочной программе развития общества

Долгосрочная программа развития общества не разрабатывалась.

7.4. Информация об изменениях в стратегии развития общества по сравнению с предыдущим годом (в случае наличия).

Решение Совета директоров от 16.12.2021 года (Протокол №9) утверждена Стратегия развития на период 2022-2024гг.

Задачи стратегии:

1. Исполнение функций уполномоченной организации развития жилищной сферы Республики Бурятия согласно Постановлению Правительства Республики Бурятия от 30.08.2019 г. №482
2. Исполнение поручения Главы Республики Бурятия об участии в формировании специализированного жилищного фонда Республики Бурятия для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в том числе путем строительства жилья в районах Республики Бурятия
3. Исполнение поручения Главы Республики Бурятия от 25.09.2020 г. по обеспечению показателей ввода жилья в рамках Федеральной программы «Жилье» на территории Республики Бурятия
4. Реализация «льготной» ипотеки на территории Республики Бурятия, в том числе по программе АО «ДОМ.РФ»
5. Обеспечение безубыточной деятельности Общества
6. Реализация имущества, в том числе предоставление права владения и (или) пользования имуществом, отнесенного к основным средствам Общества, посредством конкурентных способов определения покупателей, за исключением покупателей, созданных государственными и муниципальными органами власти.

7.5. Информация об иных программах (в том числе об инвестиционных и инновационных программах) в рамках реализации стратегии развития общества и долгосрочной программы развития общества

Иных программ (в том числе инвестиционных и инновационных) в рамках реализации стратегии развития общества и долгосрочной программы развития общества не разрабатывалось.

7.6. Информация о непрофильных активах акционерного общества.

Непрофильных активов Общество в течение 2016- 2021 г.г. не имело. Программа отчуждения непрофильных активов общества и реестр непрофильных активов не утверждались.

7.7. Информация о наличии в обществе системы ключевых показателей эффективности

Система ключевых показателей эффективности Общества утверждается ежегодно, на 2021 год утверждена решением Совета директоров 25.12.2020г.(Протокол № 8).

Состав ключевых показателей эффективности, включая целевые значения показателей на текущий год:

Финансово-экономические показатели:

1. Размер дивидендов от чистой прибыли;
2. Обеспечение ежегодной безубыточной деятельности – рентабельность собственного капитала (ROE);
3. Просроченная кредиторская задолженность;
4. Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета».

Отраслевые ключевые показатели эффективности:

1. Превышение среднего уровня % ставок над ключевой ставкой ЦБ РФ по выданным кредитам на покупку жилья;
2. Доля выдачи ипотечных кредитов по социально-ориентированным программам от общего годового объема выданных кредитов;
3. Доля дистанционного обслуживания (online – заявки) клиентов в общем объеме посещаемости сайта.

Показатели депремирования:

1. Ухудшение динамики показателя NPL;
2. Наличие задолженности по заработной плате перед работниками.

Степень достижения ключевых показателей эффективности в отчетном году по сравнению с предыдущим годом (процентов) и причины отклонений фактически достигнутых ключевых показателей эффективности от запланированных показателей:

№	Показатель	Ед. изм	2020г.			2021 г.			Причины отклонений
			План	Факт	% выпол. пол-нения	План	Факт	% выпол-нения	
1	Размер дивидендов от чистой прибыли <i>(по итогам года)</i>	%	35	35,4	101,1	>50	58	100	
2	Обеспечение ежегодной безубыточной деятельности - рентабельность собственного капитала (ROE) <i>(нарастающим итогом с начала года)</i>	%	> 0	11,98	100	>1,5	13,8	100	положительная динамика
3	Просроченная кредиторская задолженность	тыс. руб.	0	0	100	0	0	100	
4	Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета»	тыс. руб.	> 0	25,42	100	>1,0	25,3	100	на уровне
5	Превышение среднего уровня % ставок над ключевой ставкой ЦБ РФ по выданным кредитам на покупку жилья	%	≤ 3,0	Ниже ставки ЦБ РФ на 0,13%	113	≤ 2,75	Ниже ставки ЦБ РФ на 5,75%	200	положительная динамика

6	Доля выдачи ипотечных кредитов по социально-ориентированным программам от общего годового объема выданных кредитов	%	67,0	90,2	134,6	≥ 80,0	97,3	122	положительная динамика
7	Доля дистанционного обслуживания (online – заявки) клиентов в общем объеме посещаемости сайта (введен с 2021г.)					≥1,5	1,7	100	
1	Показатель депремирования Ухудшение динамики показателя NPL	%	≤ 0,93	0,2	100	≤0,71	0,25	100	на уровне
2	Наличие задолженности по заработной плате перед работниками		0	0	100	0	0	100	
	ВСЕГО				105,5			113,5	

8. СТРУКТУРА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

Принятие решений об участии Общества в коммерческих и некоммерческих организациях на основании п.15.2.20 Устава относится к компетенции Совета директоров.

Общество не осуществляло, в том числе в отчетный период, участие в коммерческих и некоммерческих организациях. Доли участия общества в уставных капиталах хозяйствующих субъектах и зависимых обществах не имеет.

9. ГОДОВАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ И АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА 2021 ГОД.

Приложением к настоящему отчету является годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторское заключение за отчетный год от 05.05.2022г.

9.1. Ключевые финансовые показатели деятельности общества. Состояние чистых активов общества.

Показатель	2019 год	2020 год	2021 год
Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг (без НДС), тыс. руб.	142 617	166 136	177 816
Общехозяйственные расходы всего, тыс.руб.	139 173	125 220	136 545
-в т.ч. себестоимость продукции, тыс. руб.	118 834	93 050	91 858
Валовая прибыль, тыс. руб.	23 783	73 086	85 958
Прочие доходы	2 883	28 303	10 107
Прочие расходы	4 106	26 990	6 417
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	1 785	30 892	39 088
Уставный капитал, тыс. руб.	121 454	121 454	121 454
Стоимость чистых активов, тыс. руб.	242 689	272 949	294 060
Отношение чистых активов к уставному капиталу (%)	199,82	224,74	242,1
Кредиторская задолженность, тыс.руб.	88 842	445	678

в т.ч. долгосрочная, тыс.руб.	0	0	0
Дебиторская задолженность, тыс.руб.	52 737	37 830	87 239
в т.ч. расчеты с подрядчиками, тыс.руб.	39 341	6 030	63 248
-по налогам и сборам, тыс.руб.	1 654	8 276	13 563
- прочие дебиторы , включая покупателей жилья, тыс.руб.	11 742	23 524	10 428

10. ИНФОРМАЦИЯ О СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ КРУПНЫХ СДЕЛКАХ

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, в 2021 году обществом совершались.

Сведения о крупных сделках, на совершение которых распространяется порядок одобрения (последующего одобрения) сделки, стоимостью до 50% балансовой стоимости активов:

Дата совершения сделки	Дата согласования/последующего одобрения сделки	Орган общества, принявший решение о согласовании/последующем одобрении сделки	Предмет сделки и ее существенные условия
20.04.2021	21.05.2021	Совет директоров	<p>Приобретение в собственность земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома, общей площадью 2 303,00 кв.м., кадастровый номер: 03:24:031804:4723, расположенного по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Крылова и проектной документации;</p> <p>- уступка прав и обязательств Заказчика по Договору от 09.04.2021 № АУ-1339-21/тех о подключении к системе теплоснабжения, заключенного с ПАО «ТГК-14», Условием типового договора об осуществлении технического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Сибирь», иным техусловиям, выданным Продавцу как Заказчику.</p> <p>- цена Договора: 22 000 000 (Двадцать два) миллиона рублей, в том числе стоимость прав на земельный участок – 17 000 000 (Семнадцать миллионов) рублей.</p> <p>- срок передачи имущества – в день подписания Договора.</p>
21.05.2021	21.05.2021	Совет директоров	<p>Приобретение в собственность земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома, общей площадью 4 419 кв.м., кадастровый номер 03:24:033401:2717 с проектной документацией. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Трубочеева, д. 140.</p> <p>- уступка прав и обязательств Заказчика по Условием типового договора об осуществлении технического присоединения к электрическим сетям перед ПАО «Россети Сибирь», и иным техусловиям, выданным Продавцу как Заказчику.</p> <p>- цена Договора: 28 000 000 (Двадцать восемь) миллиона рублей, в том числе стоимость прав на</p>

			земельный участок – 23 000 000 (Двадцать три миллиона) рублей.; - срок передачи имущества – в день подписания Договора.
15.11.2021	19.11.2021	Совет директоров	Приобретение в собственность земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома, общей площадью 8778 кв.м., кадастровый номер: 03:24:034406:867, расположенного по адресу: г. Улан-Удэ, мкр.105-й - цена Договора: 7 000 000 (Семь миллионов) рублей 00 копеек; - срок передачи имущества – в день подписания Договора.
10.11.2021	19.11.2021	Совет директоров	Приобретение в собственность земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома, общей площадью 9343 кв.м., кадастровый номер: 03:24:034406:868, расположенного по адресу: г. Улан-Удэ, мкр.105-й - цена Договора: 8 000 000 (Восемь миллионов) рублей 00 копеек; - срок передачи имущества – в день подписания Договора.

Сведения о крупных сделках, на совершение которых распространяется порядок одобрения сделки, стоимостью более 50% балансовой стоимости активов:

Дата совершения сделки	Дата согласования/последующего одобрения сделки	Орган общества, принявший решение о согласовании/последующем одобрении сделки	Предмет сделки и ее существенные условия
21.07.2021	21.07.2021	Единственный акционер	<p>Заключение с Бурятским ГОСБ №8601 ПАО Сбербанк договора об открытии невозобновляемой кредитной линии (далее – Договор) на следующих условиях :</p> <ul style="list-style-type: none"> -финансирование затрат по строительству объекта жилой недвижимости (далее – Проект): Многоквартирный жилой дом по ул. Крылова в г. Улан-Удэ (далее – Объект). - лимит кредитной линии 124 517 691,00 (Сто двадцать четыре миллиона пятьсот семнадцать тысяч шестьсот девяносто один) рубль 00 копеек, - срок действия Договора по 31.03.2023г., - период доступности - 31.12.2022г. <p>Базовая ставка – 9.8% годовых за период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по дату полного погашения кредита начисляется на объем задолженности по основному долгу по кредиту, непокрытый средствами находящихся на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта.</p> <p>Специальная ставка – 4,65% годовых за период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по дату полного погашения кредита начисляется на среднесуточный остаток задолженности по основному долгу по кредиту, покрытый на 100% и более средствами на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период.</p> <p>Плата за резервирование – 07% от суммы лимита кредитной линии;</p> <p>Плата за пользование лимитом кредитной линии – 0,3% годовых от свободного остатка лимита;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Залог имущественных прав (требований) на жилые помещения строящихся площадей по договорам, предметом которых являются работы по строительству Объекта, расположенного по адре-

			<p>су: ул. Крылова в г. Улан-Удэ. Право по ДДУ: нет; Наименование по проекту: Квартиры; Общая площадь, кв. м: 2909,2; Количество (квартир/машиномест/помещений): 45, оценочной стоимостью 198 494 000 рублей, залоговой стоимостью 148 870 500,00 рублей;</p> <p>Залог (ипотека) земельного участка, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул. Крылова. Площадь: 2 303 м2. Кадастровый номер: 03:24:031804:4723, оценочной стоимостью 23 990 000 рублей, залоговой стоимостью 23 990 000,00 рублей.</p>
22.10.2021	13.10.2021	Единственный акционер	<p>1. Заключение с Бурятским ГОСБ №8601 ПАО Сбербанк договора об открытии невозобновляемой кредитной линии (далее – Договор) на следующих условиях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Финансирование затрат по строительству объекта жилой недвижимости (далее – Проект): Многоквартирный жилой комплекс «Молодежный» со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Трубочеева в г. Улан-Удэ, 4-й этап строительства. Блок Ж, Блок К (далее – Объект); - лимит кредитной линии: 202 972 181,00 рублей (Двести два миллиона девятьсот семьдесят две тысячи сто восемьдесят один) рубль 00 копеек; - срок действия Договора (дата окончательного погашения): 30.06.2023 г. (включительно) - период доступности: по 31.03.2023 г. (включительно) - процентная ставка за пользование кредитом: Базовая ставка – 10,15% годовых за период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по дату полного погашения кредита начисляется на объем задолженности по основному долгу по кредиту, непокрытый средствами находящихся на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта; Специальная – 4,5% годовых за период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по дату полного погашения кредита начисляется на среднесуточный остаток задолженности по основному долгу по кредиту, покрытый на 100% и более средствами на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период. - плата за резервирование: 0,7% от суммы лимита кредитной линии; - плата за пользование лимитом кредитной линии: 0,35% годовых от свободного остатка лимита; • Залог имущественных прав (требований) на строящиеся площади Объекта: Общая площадь, кв. м: 4 576,28; Количество (квартира/машиноместо/помещения): 88. по договорам подряда/оказания услуг, договора генерального подряда, расположенного по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Трубочеева, д. 140., оценочной стоимостью 315 382 000 рублей, залоговой стоимостью 236 536 500,00 рублей; • Залог (ипотека) земельного участка, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Трубочеева, д 140. Кадастровый номер: 03:24:033401:2717, оценочной стоимостью 27 867 000,00 рублей, залоговой стоимостью 27 867 000,00 рублей.

11. ИНФОРМАЦИЯ О СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛКАХ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ.

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, в 2021 году Обществом совершались.

Сведения о сделках с заинтересованностью, размер которых составлял менее 2% балансовой стоимости активов:

Дата совершения сделки	Дата согласования/ последующего одобрения сделки	Орган общества, принявший решение о согласовании/последующем одобрении сделки	Предмет сделки и ее существенные условия	Сведения о лице (лицах), заинтересованных в совершении сделки
15.06.2021	21.05.2021	Совет директоров	Сделка по договору строительного контроля (1,0% стоимости Генподряда) – 1798 436руб.20 коп. в отношении Малоэтажной жилой застройки в г. Улан-Удэ, Октябрьский район, мкр-н 105, (ООО «Домстройкомплект») сторона по сделке: НО «Фонд поддержки граждан участников долевого строительства на территории Республики Бурятия».	Единоличный исполнительный орган
15.06.2021	21.05.2021	Совет директоров	Сделка по договору строительного контроля (1,0% стоимости Генподряда) – 2 219 341 руб. 60 коп. в отношении жилой застройки по ул. Лебедева в Октябрьском районе г. Улан-Удэ, (АО «Промгражданстрой»); сторона по сделке: НО «Фонд поддержки граждан участников долевого строительства на территории Республики Бурятия».	Единоличный исполнительный орган
15.06.2021	21.05.2021	Совет директоров	Сделка по договору строительного контроля (1,0% стоимости Генподряда) – 1 182 047руб.30 коп. в отношении Малоэтажной жилой застройки в г. Улан-Удэ, Октябрьский район, мкр-н 140А, (ЖСК «Новосел»); сторона по сделке: НО «Фонд поддержки граждан участников долевого строительства на территории Республики Бурятия».	Единоличный исполнительный орган
Не заключена	25.06.2021	Совет директоров	1.Сделка по договору строительного контроля (1,5% стоимости Генподряда) -2 203 882,8 руб. в отношении Малоэтажной жилой застройки в г. Улан-Удэ, Октябрьский район, мкр-н 140А, второй этап строительства, дома №№ 4,5,7 (ООО «ПСК Тамир») - сторона по сделке: НО «Фонд поддержки граждан участников долевого строительства на территории Республики Бурятия»; 2. Сделка по договору строитель-	

			ного контроля (2,14% стоимости Генподряда) – 6 464 837,28 руб. - в отношении жилой застройки по проспекту Строителей в Октябрьском районе г. Улан-Удэ, первый этап строительства (ООО «Сити-Строй»); - сторона по сделке: НО «Фонд поддержки граждан участников долевого строительства на территории Республики Бурятия».	
--	--	--	--	--

12. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА

12.1. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества

В отчетном году Обществом осуществлялась выплата дивидендов по итогам 2020 года.

Решение о выплате дивидендов за 2020 год было принято на годовом собрании Единственным акционером 28.06.2021г. Решение № 03-04/13/2021. Согласно Решения было утверждено распределение чистой прибыли в сумме 30 891 939 (Тридцать миллионов восемьсот девяносто одна тысяча девятьсот тридцать девять) рублей 14 коп.

В соответствие с условиями Решения № 03-04/13/2021 от 28.06.2021г. выплата дивидендов в денежной форме осуществлена 15.07.2021г. платежное поручение №783 в размере 9 392 147 (Девять миллионов триста девяносто две тысячи сто сорок семь) рублей 60 коп. Оплата дивидендов в виде недвижимого имущества осуществлена 01.07.2021г. на общую сумму 8 583 000 (Восемь миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи) рублей (Акт приема-передачи от 01.07.2021г.).

12.2. Информация о распределении прибыли общества, полученной в отчетном году

По итогам работы общества в 2021 году чистая прибыль составила 39 088 тыс.рублей.

Распределение прибыли общества, полученной в отчетном году, на выплаты промежуточных дивидендов в 2021 году не осуществлялось.

12.3. Информация о распределении прибыли общества, полученной в предыдущем отчетном году:

По итогам деятельности общества за 2020 год получена чистая прибыль в размере 30 891 939 руб. 14 коп.

Решение о выплате дивидендов за 2020 год было принято на годовом собрании Единственным акционером 28.06.2021г. Решение № 03-04/13/2021. Согласно которому, было утверждено распределение чистой прибыли в сумме 30 891 939 (Тридцать миллионов восемьсот девяносто одна тысяча девятьсот тридцать девять) рублей 14 коп. следующим образом:

- 1) 17 975 147 (Семнадцать миллионов девятьсот семьдесят пять тысяч сто сорок семь) рублей 60 коп. – направить на выплату единственному акционеру дивидендов по итогам деятельности за 2020 год по акциям в размере 14,8 руб. на одну акцию.

Установить дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов – 06 июля 2021г.

Срок выплаты – не позднее 25 рабочих дней с даты, на которую определен список лиц, имеющих право на получение дивидендов.

Форма выплаты: смешенная (денежная и неденежная) из которых:

- 9 392 147 (Девять миллионов триста девяносто две тысячи сто сорок семь) рублей 60 коп. выплачивается денежными средствами;

- 8 583 000 (Восемь миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи) рублей в натуральной форме недвижимым имуществом, указанным в приложении к решению. Стоимость имущества определена на основании отчетов об оценке рыночной стоимости, сведения о которых указаны в приложении к решению.

Выплата дивидендов в неденежной форме осуществляется в следующем порядке:

- не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия решения между Обществом и единственным акционером совершается сделка, направленная на отчуждение Имущества единственному акционеру;

- совершение сделки осуществляется путем заключения и исполнения договора.

Договор заключается в простой письменной форме в виде единого документа, путем подписания уполномоченными лицами каждой из сторон договора;

- моментом заключения договора является момент (дата) его подписания обеими сторонами. Подписание договора осуществляется в день его заключения по адресу: 670001, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, 54;

- Имущество передается Обществом единственному акционеру по акту приема-передачи в срок не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания вышеуказанного договора;

- в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания вышеуказанного договора, стороны осуществляют действия, направленные на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество.

2) 1 544 596 (Один миллион пятьсот сорок четыре тысячи пятьсот девяносто шесть) рублей 96 коп. –5% от чистой прибыли в резервный фонд Общества;

3) 561 423 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча четыреста двадцать три) рубля 79 коп. – в Фонд оплаты труда органам управления на выплаты премии по итогам 2020 финансового года руководящему составу Общества;

4) 9 884 012 (Девять миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи двенадцать) рублей 62 коп. – на реинвестирование доли чистой прибыли в Фонд производственного развития Общества;

5) 926 758 (девятьсот двадцать шесть тысяч семьсот пятьдесят восемь) рублей 17 коп. – в Фонд социально-страхового обеспечения Общества.

13. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА

Информация о получении обществом государственной поддержки в отчетном году, в том числе сведения о предоставляемых субсидиях (рублей), цели использования, информация об использовании средств на конец отчетного периода: в отчетном периоде Обществу государственной поддержки *не осуществлялась*.

14. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

К основным факторам риска, которые могут повлиять на деятельность Общества, можно отнести следующие риски:

- *Отраслевые риски;*
- *Риски ликвидности;*
- *Страновые и региональные риски;*
- *Правовые риски;*
- *Операционные риски, связанные с деятельностью Общества.*

1. Отраслевые риски

1.1 *Кредитный риск или ипотечный риск заемщиков. (Риск дефолта закладной).*

Данный риск финансовых потерь Общества связан с неспособностью или нежеланием выполнения заемщиками обязательств по ипотечным займам (кредитам). 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 факторами (снижение зарплаты одного из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (неблагоприятная макроэкономическая ситуация в стране).

Инструментами управления кредитными рисками являются:

- стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), которые определяют требования к кредиту (валюта, тип процентной ставки, структура платежа, целевое использование) и ключевым коэффициентам («К/З-кредит/залог», «П/Д – платеж/ доход»), требования к документации (подтверждение доходов и занятости, оформление закладной), требования к предмету недвижимости, к заемщику и залогодателям и их кредитной истории;
- использование ограничений на максимальные суммы кредитов (займов);
- установление ограничения на просроченную задолженность в течение первых 12 месяцев, который приводит к прекращению действия договоров поставки закладных;
- мониторинг платежной дисциплины заемщиков;
- установление процентных ставок по ипотечным кредитам, рассчитанным на основе рискованных параметров;
- механизм реализации залоговой недвижимости в случае признания закладной дефолтной.

Банком России были введены повышенные коэффициенты резервирования по кредитам с низким первоначальным взносом (менее 15%). Эти меры способствуют предупреждению формирования кредитных рисков и дальнейшему росту качества ипотечного портфеля: по статистике Банка России, вероятность возникновения просроченной задолженности по ипотеке в течение месяца по кредитам с первоначальным взносом до 15% более чем в 2 раза выше, чем по кредитам с первоначальным взносом в 20-30%.

В течение отчетного периода Общество осуществляло выдачу кредитов (займов) с минимальным первоначальным взносом в основном не менее 15%, в результате среднегодовой размер собственных средств граждан при оформлении кредита (первоначальный взнос) по итогам 2021 года составил 17,5 %.

Кроме того в Обществе создан фонд развития, который формируется за счет отчислений от чистой прибыли, остающейся в распоряжении после формирования резервного фонда. Средства фонда развития используются на выплаты при дефолте закладных, в течение определенного периода, в рамках Соглашения о сотрудничестве с АО «БанкДОМ РФ».

Более того, банки сейчас проводят строгий андеррайтинг в отношении потенциальных заемщиков. Появились и дополнительные инструменты по поддержке заемщиков — к примеру, кредитные каникулы. Это также препятствует выходу большего объема залоговых квартир, т.е. дефолту закладных обеспеченных ипотечным кредитом. К тому же вторичный рынок продолжает дорожать. Даже тот объем, который выйдет на рынок, не сможет значительно повлиять на общую ситуацию. До тех пор, пока действует льготная ипотека, первичный рынок растет в цене, а за ним растут цены на вторичное жилье.

1.2 Риск падения цен на рынке недвижимости.

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению обеспечения ипотечных займов, составляющих портфель АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ». В этом случае при обращении взыскания залогодержатель (Общество) может не полностью удовлетворить свои требования по закладным. Снижение вероятных убытков, связанных с дефолтами закладных, регулируются коэффициентом «К/З - кредит к залому», т.е. соотношением суммы предоставленного кредита (займа) к оценочной стоимости жилья в залоге, которое в отчетном периоде в среднем составило 82,5 %. По мере погашения кредита (займа) влияние данного риска, применительно к отдельной закладной, сокращается.

Кроме того, в сложившейся экономической ситуации в течение 2021 года при удорожании стоимости оборудования и строительных материалов, риск падения цен на недвижимость ничтожен.

2. Риск ликвидности.

Риск ликвидности возникает при наличии несоответствия между срочностью активов и обязательств и присущ всем направлениям деятельности Общества.

Общество старается сохранять баланс входящих и исходящих денежных потоков, а также, возможность реагировать на непредвиденные потребности в ликвидности.

Инструментами управления рисками являются:

- составление и исполнение плана доходов-расходов Общества на год и сбалансированного бюджета движения денежных средств (БДДС) на финансовый год и ежемесячно;
- ежемесячный мониторинг исполнения плана доходов-расходов и анализ полученных отклонений;
- принятие своевременных мер для покрытия возникающих кассовых разрывов (работа по созданию залогового обеспечения);
- управление денежными потоками, дебиторской и кредиторской задолженностями;
- мониторинг эффективности деятельности по кредитованию за счет собственных средств и при существенном снижении процентных ставок, не обеспечивающем рентабельную работу, принятие решений об альтернативных вложениях;
- формирование резервного фонда за счет отчислений от прибыли в размере не менее 15% от уставного капитала.

По данным анализа бухгалтерской отчетности Обществом по состоянию на 31.12.2021 года баланс является абсолютно ликвидным, так как выполняется все соотношение между активами и пассивами. Все коэффициенты ликвидности выполняются. Так коэффициент текущей (общей) ликвидности по итогам 2021 г. равен 6,11 при норме $\geq 1,0$. Коэффициент срочной ликвидности – 3,10 (норма более 1,0), абсолютной ликвидности – 1,53 (норма более 0,2). Все это говорит об осторожной политике ведения хозяйственной деятельности Общества.

3. Страновые и региональные риски.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Общества не влияют, косвенно влияние оказывается через ключевую ставку ЦБ РФ, которая ориентирует ставки по выдаваемым кредитам. Страновой риск Российской Федерации может определяться на основе рейтингов, устанавливаемых независимыми рейтинговыми агентствами.

Политические риски в области ипотечного жилищного кредитования незначительны, доля ипотеки в ВВП России составляет около 10%. Для сравнения, в странах Европы и США она достигает 60–80%. При этом ипотечные кредиты в России остаются одними из наименее рискованных: просроченная задолженность не превышает 1,5%. Льготная ипотека не привела к значительному росту числа просроченных кредитов и вряд ли приведет в будущем. Есть более рискованные факторы для ипотеки: например, размер первоначального взноса. Вложение собственных средств заемщиком формирует у него иное – более ответственное – отношение к привлекаемому кредиту. Между размером первоначального взноса по ипотеке и долей просроченной задолженности по ней прослеживается явно выраженная обратная корреляция.

Доля проблемных ипотечных кредитов в России находится в районе 0,6%. Это очень малая величина, по сравнению с 2018 годом, когда льготной ипотеки не было, эта доля снизилась почти вдвое. В абсолютных цифрах она выросла лишь немного: в том же 2018 году общая сумма задолженностей с просрочками составляла в среднем 58 млрд рублей. Сейчас – 63 млрд. но, например, год назад она составляла 73 млрд. И даже на этом пике проблемных кредитов в абсолютных значениях на их долю приходилось лишь 0,8%. То есть тренд растущих проблем в сфере ипотечного кредитования не выводится ни с какой стороны.

После принятия Долгосрочной стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации Правительством РФ проводится последовательная политика, направленная на законодательное и нормативное обеспечение прав кредиторов и инвесторов системы ипотечного жилищного кредитования и одновременно на обеспечение доступности жилья и ипотечных кредитов для населения.

Рискам, связанным с загрязнением природной среды, деятельность Общества не подвержена, так как в республике отсутствуют источники повышенной экологической опасности (химические, нефтеперерабатывающие заводы, атомные станции и т.д.).

Риски, связанные с обстоятельствами непреодолимой силы или форс-мажор, чрезвычайные и не зависящие от действий и воли участников сделки обстоятельства, по причине которых стороны договора не могут выполнить полностью или частично свои обязательства по договору (Гражданский Кодекс РФ в п.3 ст. 401). В связи с географическими особенностями территориального расположения Республики Бурятия существует угроза стихийных бедствий (землетрясение), причем эта угроза одинаково опасна как для всех предприятий региона, так и всего населения республики.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся также социальные события, которые нарушают привычный спокойный ход жизни, в том числе эпидемии и вирусные инфекции регионального и/или странового, мирового значения.

Общество в период заключения договоров отражает порядок признания таких обстоятельств, в частности стороны обязаны как можно более быстро известить о них друг друга. Причем все события должны быть документально зафиксированы, эти документы прилагаются к уведомлению о начале действия форс-мажора. Если такого уведомления не произошло, то считается, что форс-мажор не действовал и никаких компенсаций виновник нарушения договора не получит.

При обстоятельствах непреодолимой силы социального события в виде различных эпидемий, не позволяющих вести экономическую деятельность в обычном режиме, предусматривается переход на удаленный режим работы, прием заявок, консультирование и оформление сделок в онлайн виде.

24 февраля 2022 года Президент РФ В.В. Путин подписал указ о старте спецоперации РФ по демилитаризации и денацификации Украины, что незамедлительно повлияло на экономику страны.

В отношении нашего государства Америка и Евросоюз ввели ряд санкций, произошёл обвал рубля, что повлияло на рост цен в разных сферах. Повышение цен коснулось не только продуктов, электроники и бытовой техники, а так же энергоресурсов и строительных материалов. Банки начали поднимать ипотечные ставки, а застройщики заявляют о временном росте спроса на инвестиционные квартиры и возможном увеличении цен на жильё. Стоит заметить, что при укреплении рубля цены на товары и услуги не дешевеют.

В Международном валютном фонде убеждены, что у российской спецоперации будут долгосрочные последствия. Возможно, что серьезно изменится торговля нефтегазовыми ресурсами, а существовавшие до этого логистические цепочки подвергнутся масштабным изменениям. Кроме того, могут разделиться платежные структуры.

Глобально мир сильно ослабился после распространения коронавирусной инфекции и до конца после пандемии не восстановился. Еще один удар по мировой экономике наносится из-за геополитической напряженности, связанной с событиями на украинской территории.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

4. Правовые риски.

Общество не ведет экспортных и импортных операций, поэтому не несет правовых рисков, связанных с изменением валютного регулирования и изменением правил таможенного контроля и пошлин.

Общество ежегодно проверяется налоговой инспекцией и не имеет правовых рисков, связанных с изменением налогового законодательства. По текущей деятельности Общество устраняет правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства, путем мониторинга налогового законодательства и прохождением ежегодных аудиторских проверок на достоверность ведения бухгалтерского налогового учета.

Общество, имеет также допуск к определенным видам работ в сфере строительства как заказчик-застройщик и, являясь членом СРО Региональная ассоциация «Строители ТПП Республики Бурятия», соблюдает все необходимые требования, обязательные для этого вида деятельности, что подтверждается регулярной проверкой СРО. Поэтому, риска, связанного с изменением требований по лицензированию основной деятельности у Общества нет.

По состоянию на конец отчетного года Общество *не участвует* в неоконченных судебных разбирательствах, в которых общество выступает в качестве ответчика, и/или истца.

5. Операционные риски, связанные с деятельностью Общества.

Операционный риск – это риск убытков от мошенничества, несанкционированных действий, ошибок, неэффективных бизнес-процессов, системных сбоев, нарушения информационной безопасности и потери деловой репутации. Цель Общества - управлять операционным риском таким образом, чтобы избежать финансовых потерь и одновременно сохранить свою репутацию, работающей эффективно организации.

Управление операционным риском осуществляется путем:

- обязательная ежегодная, а по необходимости - в любое время, проверка хозяйственной деятельности Общества ревизионной комиссией, созданной на основании Устава с утвержденным Решением единственного акционера ее составом;
- коллегиального принятие решения по оценке риска (Кредитный комитет, Рабочая группа), т.е. децентрализация функций по принятию решений, в целях устранения субъективных и односторонних суждений.
- возложения функций на независимое аналитическое подразделение, отвечающее за экономическо-аналитическую поддержку решений, принимаемых Обществом (отдел по финансам и экономике).
- возложения функций на независимое юридическое подразделение, отвечающее за юридическую поддержку решений, принимаемых Обществом (юридический отдел).
- системы внутреннего контроля исполнения утвержденных бюджетов (планов) Общества, т.е. бюджетирования;
- резервирования производственных мощностей на случай аварий, вариантов автономного обеспечения процессов, выбора поставщиков, а также партнеров по бизнесу;
- регулярного обновления антивирусных программ;
- резервного копирования на постоянной основе базы данных, защита информации базы данных, разграничения доступа к информации;
- обеспечения защиты от несанкционированного входа в информационные системы;
- обеспечения защиты от выполнения несанкционированных операций средствами информационной системы;
- автоматизации выполнения рабочих процедур;
- регистрации и мониторинга действий пользователей информационных систем;
- заключение договоров, стоимостью более 100 тыс.руб. на конкурсной основе в соответствии с Федеральным законом № 223-ФЗ.

Риска, связанного с возможной ответственностью по долгам третьих лиц нет, так как Общество не несет ответственности по долгам третьих лиц.

Общество оценивает риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общего объема выручки, как минимальные и действующие в определенный, достаточно короткий, промежуток времени.

К прочим рискам, связанным с деятельностью Общества можно отнести риск изменения законодательства, связанного с регулированием деятельности Общества, и риск изменения приоритетов Правительства РФ в области решения задач, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования и жилищного строительства РФ.

АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» стремится уже в процессе текущей деятельности устранять и минимизировать неблагоприятные факторы, которые могут ухудшить основные показатели работы. Так, объем просроченной задолженности по кредитам, сопро-

вождаемым Обществом, на конец отчетного года составил всего 0,2 % от суммы неоплаченных платежей.

Перечень внутренних действующих документов, регламентирующих функцию внутреннего аудита и вопросы деятельности системы управления рисками и внутреннего контроля:

- Политика управления рисками АО «Ипотечная корпорация РБ», утв. 11.04.2011г.;
- Экологическая политика АО «Ипотечная корпорация РБ», утв. 01.02.2014г.;
- Положение о Рабочей группе АО «Ипотечная корпорация РБ», утв. 08.12.2003г.;
- Положение о Кредитном комитете АО «Ипотечная корпорация РБ», утв. 28.01.2008 г.;
- Положение об учетной политике АО «Ипотечная корпорация РБ» (ежегодно);
- Положения о порядке предоставления гражданам займов в целях поддержки жилищного строительства», утв. 10.12.2012г.;
- Положение о порядке предоставления гражданам ипотечного займа «Ремонтный», утв. 10.12.2012г.;
- Положение о порядке предоставления жилищных ипотечных займов по продукту «Социальная ипотека», утв. 23.04.2013г.;
- Положение о порядке предоставления гражданам ипотечного займа «Приобретение нежилого помещения», утв. 16.04.2019г.

15. ПОРУЧЕНИЯ И УКАЗАНИЯ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ПОРУЧЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Сведения о фактических результатах исполнения поручений и указаний Президента Российской Федерации и поручений Правительства Российской Федерации:

- поручения и указания Президента Российской Федерации: не поступало
- поручения Правительства Российской Федерации: не поступало

16. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕМЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОБЩЕСТВОМ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления, тыс. руб.
Тепловая энергия	92,52	ГКал	195,54
Электрическая энергия	71,82	МВт/час	407,17
Бензин автомобильный	5774,23	л	244,64

Иные виды энергетических ресурсов, помимо указанных в таблице, в отчетном году не использовались.

17. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОБЩЕСТВОМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако Общество обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении обществом и ознакомлению с информацией о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Банка России.

Основным принципом построения обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

Общество стремится в своей деятельности к соблюдению следующих принципов Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России:

- равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом;
- равная и справедливая возможность акционеров участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов;
- надежные и эффективные способы учета прав акционеров на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций;
- право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации о деятельности АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» в соответствии с требованиями и положениями ФЗ «Об акционерных обществах», в том числе на сайтах общества в сети Интернет по адресу: www.ipotekarb.ru

Советом директоров обеспечивается ежеквартальный и ежегодный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью общества, результаты которого утверждаются Единственным акционером.

18. ЗАКУПОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.

В соответствии с требованиями Федерального закона «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» от 18.07.2011г. № 223 –ФЗ Обществом разработано и утверждено решением Совета директоров Положение о закупочной деятельности (Протокол № 1 от 16.02.2012г.), последние дополнения и изменения внесены в Положение о закупочной деятельности:

- 25.06.2021г. (Протокол №4) в связи с вступлением в силу с 01.07.2021г. Федерального закона от 05.04.2021 № 86- ФЗ в части изменения определения и обоснования начальной (максимальной) цены договора, цены договора, заключаемого с единственным поставщиком (исполнителем подрядчиком), подлежащих уплате заказчиком поставщику (исполнителю, подрядчику) в ходе исполнения договора, определения и обоснования цены единицы товара, работы, услуги, определения максимального значения цены договора;
- 14.04.2021г. (Протокол №2) в целях реализации федеральной программы «Жилье» на территории РБ, в частности порядка приобретения земельных участков для размещения объектов жилищного строительства;

С целью централизации закупочной деятельности, обеспечения максимальной эффективности и экономности использования средств при осуществлении закупки товаров, работ и услуг, соблюдения принципов публичности, прозрачности, конкурентности, равных условий и недискриминации Обществом создана конкурсная комиссия по закупкам (приказ №15 от 16.02.2012г.) и ежегодно утверждается ее состав.

В 2021 году в рамках федерального закона № 223-ФЗ проведено 79 закупочных процедур, в том числе: 2 – открытых запроса предложений, 3 – запроса предложений в электронной форме, 3 – открытых аукциона в электронной форме, 35 – запроса цен, 31 – закупка у единственного поставщика, 2 – предварительных квалификационных отбора, 2 – открытых конкурса, 1 – запрос цен в электронной форме. В результате заключено 39 договор закупки, проведенных посредством конкурентных процедур на сумму 440 149,2 тыс.руб.

Суммарная стоимость всех договоров, заключенных обществом в течение 2021 года, включая конкурентные и неконкурентные способы осуществления закупки стоимостью до 100,0 тыс.руб., составила 446 153,6 тыс.руб. по 697 договором, включая оплаты по счету.

Полную информацию о закупочной деятельности Общество размещает на официальном сайте о размещении заказов по адресу : www.zakupki.gov.ru, а также на сайте Общества по адресу: www.ipotekarb.ru

18. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ АКЦИОНЕРОВ

Ранее АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» являлась действительным членом Ассоциации ипотечных компаний (АИК), созданной в 2006 году и объединяющей около 60 ипотечных

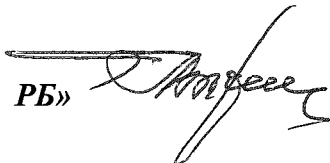
компаний из различных субъектов РФ, в 2015 году в связи с созданием Единого института развития в жилищной сфере, прекратила свою деятельность.

С мая 2015 года является действительным членом «Улан-Удэнской ассоциации застройщиков жилья».

С 22.05.2020 года АО «ДОМ.РФ» приняло решение о включении Общества в перечень уполномоченных организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.03.2020 № 291.

Генеральный директор

АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ»



А.М. Бирюков

