

УТВЕРЖДЕН
Решением № 03-16/13/2023 единственного акционера
АО «Специализированный застройщик
«Ипотечная корпорация Республики Бурятия»
« 13 » июня 2023 г.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Протокол № 4 Совета директоров
АО «Специализированный застройщик
«Ипотечная корпорация Республики Бурятия»
« 09 » июня 2023 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Акционерного общества
«Специализированный застройщик
«Ипотечная корпорация Республики Бурятия»
за 2022 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</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</i> |
| 3.2 | <i>Сделки с акциями общества, совершенные членами Совета директоров в течение отчетного года</i> | <i>Стр.10</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.10</i> |
| 3.4 | <i>Информация о проведении заседаний Совета директоров в отчетном году.</i> | <i>Стр.10</i> |
| 4. | <i>Сведения о Ревизионной комиссии Общества.</i> | <i>Стр.13</i> |
| 5. | <i>Исполнительные органы Общества</i> | <i>Стр.14-15</i> |
| 5.1 | <i>Единоличный исполнительный орган акционерного общества</i> | <i>Стр.14</i> |
| 5.2 | <i>Коллегиальный исполнительный орган акционерного общества</i> | <i>Стр. 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</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</i> |
| 7.2 | <i>Информация по стратегии развития общества</i> | <i>Стр.18</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.19</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.21-23</i> |
| | 11. | <i>Информация о совершенных обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность</i> | <i>Стр.23-24</i> |
| | 12. | <i>Информация о распределении прибыли общества</i> | <i>Стр.24-26</i> |
| | 12.1 | <i>Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества</i> | <i>Стр.24</i> |
| | 12.2 | <i>Информация о распределении прибыли общества, полученной в отчетном году</i> | <i>Стр.25</i> |
| | 12.3 | <i>Информация о распределении прибыли общества, полученной в предыдущем отчетном году</i> | <i>Стр.25</i> |
| | 13. | <i>Государственная поддержка</i> | <i>Стр.26</i> |
| | 14. | <i>Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества</i> | <i>Стр.26-31</i> |
| | 15. | <i>Поручения и указания Президента Российской Федерации и поручения Правительства Российской Федерации</i> | <i>Стр.31</i> |
| | 16. | <i>Информация об объеме используемых обществом энергоресурсов в отчетном году</i> | <i>Стр.31</i> |
| | 17. | <i>Информация о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения</i> | <i>Стр. 31</i> |
| | 18. | <i>Закупочная деятельность</i> | <i>Стр. 31-32</i> |
| | 19 | <i>Дополнительная информация для акционеров</i> | <i>Стр.32</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.ru.

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 2022 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-007D

Дата государственной регистрации последнего дополнительного выпуска обыкновенных акций: 17.05.2022г. (срок завершения эмиссии дополнительного выпуска обыкновенных акций – 1 мая 2023г.)

Эмиссия дополнительного выпуска акций: *не 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 31.12.2022г.- 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 аудитор

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 2022 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 2021 год принято Решение № 03-16/05/2022 от 29.06.2022г.

Решение принято по следующим вопросам:

- Утвердить Годовой отчет о деятельности, годовую бухгалтерскую отчетность Общества за 2021 год, заключение Ревизионной комиссии по итогам проверки результатов финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2021 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 2021 год.

2.2. Решения по внеочередным общим собраниям акционеров

В отчетном году принято 6 (шесть) внеочередных Решений, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров:

1) Решение единственного акционера от 03.02.2022г. №03-16/01/2022:

Внести следующие изменения в Устав Общества:

- пункт 4.4 Устава Общества изложить в следующей редакции:

«Количество объявленных акций составляет 3 736 966 (три миллиона семьсот тридцать шесть тысяч девятьсот шестьдесят шесть) штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100(сто) рублей каждая. Права, предоставляемые этими акциями, аналогичны правам, предоставляемым обыкновенными акциями, размещенными ранее».

- в пункте 15.2.22 Устава общества слова «3 000 000 (три миллиона) рублей за единицу» заменить на слова «7 000 000 (семь миллионов) рублей за единицу».

2) Решение единственного акционера от 15.03.2022г. №03-16/02/2022:

-«Увеличить уставный капитал Общества до размера 295 150 300 (двести девяносто пять миллионов сто пятьдесят тысяч триста) рублей 00 копеек (на 173 696 600 (сто семьдесят три миллиона шестьсот девяносто шесть тысяч шестьсот) рублей) путем размещения дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая, в количестве 1 736 966 (один миллион семьсот тридцать шесть тысяч девятьсот шестьдесят шесть) штук.»

3) Решение единственного акционера от 08.07.2022г. №03-16/07/2022:

« В соответствии со ст. 28 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», ст. 24.1 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», пунктом 6.7, главой 12 Положения Банка России от 19.12.2019 № 706-П «О стандартах эмиссии ценных бумаг»,

принимает решение:

- приостановить размещение ценных бумаг, предусмотренное решением единственного акционера акционерного общества «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Республики Бурятия» от 15.03.2022 № 03-16/02/2022, с момента принятия решения об изменении условий, определенных решением о размещении ценных бумаг;

- внести изменения в решение единственного акционера акционерного общества «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Республики Бурятия» от 15.03.2022 № 03-16/02/2022;»

4) Решение единственного акционера от 22.09.2022г. №03-04/11/2022:

«на основании п. 3 ст. 47, ст. 79 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» принимает решение:

- предоставить согласие на внесение изменений в действующие условия Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8601000-21051-0 от 22.10.2021г., заключенным между Акционерным обществом «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Республики Бурятия» и Бурятским ГОСБ №8601 ПАО Сбербанк, на следующих условиях;

- предоставить согласие на внесение изменений в действующие условия Договора имущественных прав №8601000-21051-0/ип от 22.10.2021г., заключенным между Акционерным обществом «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Республики Бурятия» и Бурятским ГОСБ №8601 ПАО Сбербанк, на следующих условиях.»

5) Решение единственного акционера от 11.11.2022г. №03-04/15/2022:

«в соответствии со ст.48 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» принимает решение:

- объявить (выплатить) дивиденды по результатам 9 месяцев 2022 года по размещенным акциям.»

6) Решение единственного акционера от 11.11.2022г. №03-04/14/2022:

«- 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 – Жилая застройка в 140А квартале Октябрьского района г. Улан-Удэ, 1-й этап строительства. Блок 1,2,3.»

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 от 06.07.2018г. Решением единственного акционера № 03-04/09/2018.

Специализированные комитеты при совете директоров не создавались.

По состоянию на 31.12.2022 г. действовал в соответствии с Решением единственного акционера от 29.06.2022г. № 03-16/05/2022 следующий состав Совета директоров:

Маренич Александр Владимирович – Председатель совета директоров

Год рождения: *1978 г.*

Сведения об образовании:

Наименование учебного заведения: *Иркутский государственный технический университет*

Год окончания: *2001г.*

Квалификация по диплому: *архитектор*

Сфера деятельности: *государственная служба*

Период: *август 2021г. – по настоящее время*

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

Должность по основному месту работы: *заместитель министра строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия*

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.*

Цырендоржиева Мэдэгма Данзановна

Год рождения: *1967г.*

Сведения об образовании:

Наименование учебного заведения: *ФГБОУ ВПО «Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления», Московский государственный университет им.*

М.В. Ломоносова

Год окончания: *1990г., 2017г.*

Квалификация по диплому: *геолог-гидрогеолог, экономика*

Сфера деятельности: *государственная служба*

Период: *апрель 2020г. – по настоящее время*

Организация: *Министерство экономики Республики Бурятия*

Должность по основному месту работы: *председатель Комитета финансового обеспечения и организационной работы Министерства экономики Республики Бурятия*

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.*

Соктоева Сэсэгма Станиславовна

Год рождения: *1988г.*

Сведения об образовании:

Наименование учебного заведения: *ФГБОУ ВПО «Бурятская государственная сельскохозяйственная академия им. В.Р. Филиппова»*

Год окончания: *2010г.*

Квалификация по диплому: *инженер.*

Сфера деятельности: *государственная служба.*

Период: *2013г. – по настоящее время*

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

Должность по основному месту работы: *главный специалист отдела архитектуры, градостроительного и территориального планирования Министерства строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса 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 29.06.2022г. № 03-16/05/2022, в период с 15.07.2021 по 29.06.2022 гг. действовал следующий состав совета директоров, сформированный Решением единственного акционера №03-04/15/2021 от 15.07.2021г., куда входили следующие лица:

Члены Совета директоров:

- Кобунов Дмитрий Анатольевич – Председатель совета директоров;
- Дорофеев Павел Александрович;
- Винокурцев Виктор Михайлович;
- Коркин Евгений Александрович;
- Саликова Елена Сергеевна;
- Крылова Яна Юрьевна.

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.*

Винокурцев 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.*

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 земельных и земельных отношений Республики Бурятия*

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 2022 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 2022 году не устанавливался, вознаграждение не выплачивалось, компенсации расходов не осуществлялись.

3.4. Информация о проведении заседаний совета директоров

В отчетном периоде состоялось 10 (десять) заседаний Совета директоров:

1) *Протокол №1 от 31.01.2022г.:*

Вопросы повестки дня:

- О внесении на рассмотрение единственного акционера предложений о внесении изменений в Устав Общества.
- О рассмотрении вопроса об индексации размера должностного оклада руководителя;
- Об изменении размера должностного оклада единоличного исполнительного органа Общества;
- О продлении полномочий единоличного исполнительного органа Общества;
- Об утверждении условий дополнительного соглашения к трудовому договору с единоличным исполнительным органом Общества.

Принятые решения:

- Внести на рассмотрение единственному акционеру Общества изменений в Устав Общества согласно приложению;
- Отклонить ходатайство Генерального директора АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» об индексации с 01.10.2021 должностных окладов руководящего состава общества;
- Утвердить с 01 января 2022г. размер должностного оклада руководителя согласно представленного расчета;
- Продлить полномочия единоличного исполнительного органа;
- Утвердить условия дополнительного соглашения к трудовому договору с единоличным исполнительным органом Общества согласно приложения.

2) *Протокол № 2 от 15.03.2022г.:*

Вопросы повестки дня:

- О внесении на рассмотрение единственного акционера предложения об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций;
- Об определении цены размещения дополнительных акций;
- Оценка выполнения Обществом ключевых показателей эффективности за 4 квартал 2021 года.

Принятые решения:

- Внести на рассмотрение единственному акционеру предложение об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных обыкновенных акций;
- Определить цену размещения обыкновенных акций дополнительного выпуска акционерного общества «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Республики Бурятия»;
- По итогам 4 квартала 2021г. признать исполненными Обществом ключевые показатели эффективности на 100% и утвердить Отчет.

3) *Протокол № 3 от 23.03.2022г.*

Вопросы повестки дня:

- Об утверждении документа, содержащего условия размещения ценных бумаг.

Принятые решения:

- Утвердить документ, содержащий условия размещения ценных бумаг.

4) *Протокол № 4 от 26.05.2022г.*

Вопросы повестки дня:

- Оценка выполнения Обществом ключевых показателей эффективности за 1 квартал 2022 года;
- О внесении изменений в Положение о проведении закупок товаров, работ и услуг Общества;
- Об одобрении совершения Обществом сделки с заинтересованностью.

Принятые решения:

- По итогам 1 квартала 2022г. признать исполненными Обществом ключевые показатели эффективности на 85% и утвердить Отчет;
- Утвердить изменения в Положение о проведении закупок товаров, работ и услуг Общества согласно приложения;
- Одобрить сделку с заинтересованностью.

5) *Протокол № 5 от 15.06.2022г.*

Вопросы повестки дня:

- Предварительное рассмотрение годовой отчетности Общества за 2021 год, заключения Ревизионной комиссии по итогам проверки результатов финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2021 год;
- О внесении на рассмотрение единственного акционера Общества вопросов повестки дня по итогам деятельности за 2021 год;
- О внесении от Совета директоров предложений единственному акционеру Общества по вопросам повестки дня по итогам 2021 года для рассмотрения;
- Об утверждении Отчета об исполнении годового плана закупок АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» за 2021 год;
- О внесении изменений в Ключевые показатели эффективности Общества на 2022 год;
- О дополнительной оценке исполнения КПЭ Общества на 2022 год;
- Об определении размера оплаты аудитора Общества;
- Об изменении размера должностного оклада единоличного исполнительного органа Общества;
- О внесении предложений единственному акционеру Общества о изменении условий размещения акций дополнительного выпуска Общества.

Принятые решения:

- Предварительно утвердить годовую отчетность Общества за 2021г., заключение Ревизионной комиссии по итогам проверки результатов финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2021 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 распределение прибыли, в том числе выплате дивидендов по результатам деятельности Общества за 2021 год;
 - Утвердить аудитора Общества.
- Утвердить Отчет об исполнении годового плана закупок АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» за 2021 год;
- Отклонить предложение Общества о корректировке установленных на 2022г. Ключевых показателей эффективности деятельности Общества;
- По итогам 1 квартала 2022г. признать выполненными Обществом ключевые показатели эффективности на 85% и утвердить Отчет;
- Утвердить размер оплаты услуг аудитора;
- Утвердить с 01 июня 2022г. размер должностного оклада руководителя согласно представленного расчета;
- Внести единственному акционеру предложения о изменении условий размещений акций дополнительного выпуска Общества.

6) *Протокол № 6 от 15.07.2022г.*

Вопросы повестки дня:

- Об избрании Председателя Совета директоров, лица, исполняющего его функции на случай временного отсутствия и секретаря Совета директоров;
- О внесении изменений в документ, содержащий условия размещения ценных бумаг и его утверждение;
- О выплате разовой премии руководящему составу.

Принятые решения:

- Избрать:
 - Председателем Совета директоров Маренича Александра Владимировича;
 - лицом, исполняющим функции Председателя Совета директоров, на случай его временного отсутствия – Дорофеева Павла Александровича;
 - секретарем – Джигирей Наталью Владимировну;
- Утвердить изменения в документ, содержащий условия размещения ценных бумаг акционерного общества «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Республики Бурятия», определенные решением единственного акционера № 03-16/07/2022 от 08.07.2022г.;
- Разрешить выплату разовой премии руководящему составу.

7) *Протокол № 7 от 19.08.2022г.*

Вопросы повестки дня:

- О внесении изменений в Ключевые показатели эффективности Общества на 2022 год;
- Оценка выполнения Обществом ключевых показателей эффективности за 2 квартал 2022 года;
- О выплате разовой премии руководящему составу.

Принятые решения:

- Отложить рассмотрение советом директоров инициированного вопроса до вступления в силу изменений в постановление Правительства РБ от 12.09.2014 № 448 «Об условиях оплаты труда руководителей, их заместителей, главных бухгалтеров государственных унитарных предприятий Республики Бурятия, хозяйственных обществ...»».;
- По итогам 2 квартала 2022г. признать выполненными Обществом ключевые показатели эффективности на 70% и утвердить Отчет;
- Разрешить выплату разовой премии руководящему составу.

8) *Протокол № 8 от 19.09.2022г.*

Вопросы повестки дня:

- О вынесении на рассмотрение единственного акционера вопроса об одобрении совершения Обществом крупных взаимосвязанных сделок и утверждении заключения о крупных сделках.

Принятые решения:

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

9) *Протокол № 9 от 11.11.2022г.*

Вопросы повестки дня:

- О вынесении на рассмотрение единственного акционера вопроса об одобрении совершения Обществом крупных взаимосвязанных сделок и утверждении заключения о крупных сделках.

- О вынесении на рассмотрение единственного акционера предложений совета директоров об объявлении (выплате) дивидендов по итогам деятельности Общества за 9 месяцев 2022г.

- Оценка выполнения Обществом ключевых показателей эффективности за 3 квартал 2022 года.

Принятые решения:

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

- Направить единственному акционеру предложение о выплате дивидендов по итогам деятельности Общества за 9 месяцев 2022 года;

- По итогам 3 квартала 2022г. признать исполненными Обществом ключевые показатели эффективности на 85% и утвердить Отчет.

10) *Протокол № 10 от 26.12.2022г.*

Вопросы повестки дня:

- Оценка выполнения Обществом ключевых показателей эффективности за 4 квартал 2022 года;

- Утверждение Ключевых показателей эффективности деятельности Общества на 2023г.;

- О выплате разовой премии руководящему составу Общества.

Принятые решения:

- По итогам 4 квартала 2022г. признать исполненными Обществом ключевые показатели эффективности на 85% и утвердить Отчет;

- Утвердить Ключевые показатели эффективности работы Общества на 2023г. согласно приложению;

- Разрешить выплату разовой премии руководящему составу.

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 29.06.2022г. № 03-16/05/2022:

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. **Чупрова Наталья Александровна** – заместитель начальника отдела внутреннего государственного финансового контроля в сфере бюджетных правоотношений Министерства финансов Республики Бурятия.

До 29.06.2022г., в соответствии с Решением единственного акционеров от 28.06.2021г. № 03-04/13/2021, действовал следующий состав ревизионной комиссии:

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.

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 31.12.2022г.:

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. Продление полномочий единоличного исполнительного органа с **01.02.2022г. по 01.02.2025г.** Протокол № 1 от 31.01.2022г.

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 членами исполнительных органов в течение отчетного года 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 2022 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 соответствие 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 2022 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, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, а также иные виды вознаграждений, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года), составил 8 599 212,17 рублей, в том числе вознаграждения по итогам работы за кварталы, с учетом выполнения ключевых показателей эффективности по решениям Совета директоров – 2 856 027,55 рублей, по итогам работы за год – размере 633 147,82 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 2022 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 – 20 лет.

Основные показатели отрасли ипотечного кредитования России 2022 года в целом:

- выдано 1 327 256 ипотечных жилищных кредитов на сумму 4,8 трлн. руб. Количество выданных кредитов меньше на 44% чем в 2021, в денежном выражении на 15% меньше, чем в 2021 году (5,7 трлн.руб.).

- выдано 409 888 кредитов на покупку новостроек на сумму 2,06 трлн. руб. Это 30,88 % в количественном выражении и 42,87 % в денежном выражении относительно общего объема выдачи.

В 2022 году ключевая ставка колебалась от 9,5 до 20% и обратно. Вслед за этим скакали и ставки по ипотеке. На рынке стали доминировать субсидированные ставки на новостройки. Средневзвешенная ипотечная ставка в конце года — 3,6%, хотя в начале года была 5,76%, а средняя сумма кредита, наоборот, выросла на 36% — с 4,38 млн. до 5,94 млн. рублей. Пониженная ставка спровоцировала повышенный спрос и, как следствие, рост цен на первичном рынке жилья. Квартиры на первичном рынке теперь стоят дороже вторички. Динамика распределения сделок по типам кредитов:

- первичный рынок — 19–20%
- вторичный рынок — около 72–74%
- индивидуальное строительство — 3–4%

Таким образом, вторичная недвижимость, несмотря на развитие льготных программ, востребована в большей степени, чем первичное жилье.

Причина значительного изменения структуры ипотеки заключалась, прежде всего, в притоке выгодных предложений на вторичном рынке: число желающих продать квартиру намного превышало количество тех, кто был готов ее купить, поэтому продавцы активнее шли на уступки в пользу высокой скорости сделки.

Еще одна тенденция ипотечного рынка 2022 года - переход в онлайн-формат. Сначала банки перешли на электронную подачу документов по сделке в Росреестр. Стали предлагать полностью удаленное одобрение ипотеки через собственные сервисы — заемщик приезжает в офис только на сделку и подписать документы по кредиту. Активно развивается цифровая ипотека — полностью дистанционное одобрение и выдача

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 2022 год выглядит удовлетворительно от общеотраслевых тенденций.

Доля общества на ипотечном сегменте рынка деятельности за отчетный период выросла до – 0,50% (2021 год – 0,29%; 2020 год – 0,42%).

Основными конкурентами Общества в области выдачи ипотечных жилищных кредитов (займов) на территории республики остаются филиалы банков с государственным участием: Бурятское отделение ПАО «Сберсберегательный банк РФ» и ЗАО Банк ВТБ-24, доля которых составляет около 90% рынка ипотеки.

Функцию застройщика и технического заказчика объектов жилищного строительства Общество осуществляет, являясь членом Региональной ассоциации «Строители ТПП РБ» (регр. 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. Первичное жилье в России в 2022 году подорожало в среднем на 21% - до 122,3 тыс.рублей за квадратный метр, цены на "вторичку" выросли на 12% - до 94,4 тыс. рублей за "квадрат"

Основные причины увеличения стоимости недвижимости:

- действие льготного ипотечного продукта на новостройки, 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 90% застройщиков к проектному финансированию строительства жилья, по которому невозможно использование средств дольщиков, находящихся на эскроу-счетах до ввода объекта в эксплуатацию, что привело к удорожанию цены за 1 кв.м за счет процентов по кредитованию.

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

- Общество с 2017 года ведет строительство объектов жилья с применением банковского проектного финансирования. Многоквартирный жилой дом по ул. Крылова введен в эксплуатацию в 2022г. по схеме проектного финансирования ПАО «Сбербанк»;

- продолжается строительство объекта по схеме проектного финансирования 4-го этапа многоквартирного жилого комплекса «Молодежный»(блоки Ж и К).

Реализовано 59 объектов жилой недвижимости общей площадью 3 394,4 м², в т.ч. построенного Обществом – 3304 м².

В отчетном периоде разработана проектно-сметная документация и оформлены разрешительные документы на строительство комплексной Жилой застройки в 140 А квартале г. Улан-Удэ, состоящей из 5 этапов общей площадью 23 786,8 м², в т.ч. жилья 13 136,1 м².

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 2022-2024гг., которые утверждены решением Совета директоров от 16.12.2021г. Протокол №9 и Постановление Правительства РБ от 30.08.2019г. №482 как уполномоченной организации развития жилищной сферы Республики Бурятия.

На 2022 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 2022 году как удовлетворительные. В течение этого периода своей деятельности Общество сумело обеспечить функционирование компании с прибылью, в размере 27 828 тыс. рублей.

По ипотечной деятельности можно отметить следующие показатели:

- Доля Общества на рынке ипотеки в сравнении с 2021 годом выросла до 0,5% (за 2021г. – 0,3%)
- Объем оформленных ипотечных займов составил 133,5 млн. руб., в том числе по федеральным Стандартам – 130,3 млн.руб., что в 2 раза выше уровня прошлого года;
- Из общего объема кредитования, займы по социально направленным специальным программам составили – 129,4 млн.руб. или 96,9% от общей выдачи, из них по продукту «Льготная ипотека» – 27,7%, «Дальневосточная ипотека» – 67,2%;
- Средняя ставка по кредитам, оформленным Обществом нарастающим итогом за 2022г. составила 2,5 % (по Республике Бурятия – 6,56%), в сравнении с 2021г. снижение на 0,25 процентных пункта за счет реализации льготных государственных ипотечных программ («Льготная ипотека» - ставка от 5,75% до 6,5% и «Дальневосточная ипотека» ставка от 0,01% до 1,4%);
- Основные заемщики текущего года - работники бюджетной сферы, которые составили 33 % от общего количества. Из работников бюджетной сферы 36,4% приходится на сотрудников мед.учреждений, 31,8% – работники образования и 18,22% –госслужащие.
- Доля просроченной задолженности на 31.12.2022г. по выданным ипотечным кредитам составляет 0,26% от общего объема на сопровождении (в сравнении по Республике Бурятия - 4,0%, по ДФО – 2,7%)

В рамках исполнения Государственной программы «Социальная поддержка граждан» для формирования специализированного жилищного фонда для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в 2022 году в Республике Бурятия приобретено на вторичном рынке 7 квартир общей стоимостью без ремонта -14,6 млн.руб. Две из них отремонтированы и доведены до технического соответствия условиям госпрограммы и реализованы ГКУ УКС ПРБ. Пять квартир планируется отремонтировать и реализовать в 2023 г.

Также в рамках постановления правительства РБ от 06.03.2022 № 97 зарегистрирована в мае 2022г. дополнительная эмиссия акций Общества на сумму 173,6 млн.руб. на цели строительства многоквартирных домов для детей сирот в районах республики.

Разработана и проведена госэкспертиза проектно-сметной документации 3-х многоквартирных домов, подписаны договора аренды земельных участков под строительство, получены техусловия на присоединения к коммунальным сетям и получены разрешения на строительство. По заключенным договорам генподряда, после получения от Минимущества РБ первых 90,0 млн.руб. в декабре 2022г., проавансированы строительные материалы на сумму 13,9 млн.руб. по одному объекту (дому).

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

- Введен в эксплуатацию Многоквартирный жилой дом по ул. Крылова, общей площадью 3833,5м², в т.ч. жилья – 2909,2м² (45квартир);
- Продолжалось, начатое в 2021 году строительство 4-го этапа Объекта МЖК "Молодежный" по ул. Трубочеева. Общая площадью 7347 м², в т.ч. жилья – 4576,28м² (88 квартир), планируемый ввод объекта в эксплуатацию – 3 квартал 2023г.;
- разработана проектно-сметная документация и проведена ее гос.экспертиза, оформлены разрешительные документы на строительство «Жилой застройки в 140 А квартале», заключен кредитный договор на финансирование строительства 1-го и 2-го этапа, Блок 1,2,3.

7.2. Информация о стратегии развития общества.

Стратегия развития общества на краткосрочный период 2022-2024гг. утверждена решением Совета директоров 16.12.2021г. Протокол №9 и включает в себя следующие стратегические цели:

Осуществление Обществом функций уполномоченной организации развития жилищной сферы территории Республики Бурятия, в том числе путем реализации Федеральной программы «Жилье» и республиканских программ в целях достижения республикой в период до 2024 года:

- индикатора обеспеченности жильем населения республики в размере до 22,0 м² на 1 человека;
- средневзвешенной процентной ставки до 8 % годовых и ниже.

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 «Банк 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.

7.3. 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).

Изменений в стратегии развития Общества, по сравнению с предыдущим годом, не происходило.

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- 2022 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 2022 год утверждена решением Совета директоров 16.12.2021г. (Протокол № 9).

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 | 2021 г. | | | 2022 г. | | | Причины отклонений |
|---|--|-----------|---------|----------------------------|---------------|---------|---------------------------|----------------|-----------------------------------|
| | | | План | Факт | % выпол-нения | План | Факт | % вы-пол-нения | |
| 1 | Размер дивидендов от чистой прибыли <i>(по итогам года)</i> | % | >50 | 58 | 100 | 50 | 35 | 70 | Решение акционера № 03-16/05/2022 |
| 2 | Обеспечение ежегодной безубыточной деятельности - рентабельность собственного капитала (ROE) <i>(нарастающим итогом с начала года)</i> | % | >1,5 | 13,8 | 100 | >2,5 | 9,25 | 100 | |
| 3 | Просроченная кредиторская задолженность | тыс. руб. | 0 | 0 | 100 | 0 | 0 | 100 | |
| 4 | Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета» | тыс. руб. | >1,0 | 25,3 | 100 | >5,0 | 34,9 | 100 | положительная динамика |
| 5 | Превышение среднего уровня % ставок над ключевой ставкой ЦБ РФ по выданным кредитам на покупку жилья | % | ≤2,75 | Ниже ставки ЦБ РФ на 5,75% | 200 | ≤2,75 | Ниже ставки ЦБ РФ на 5,0% | 200 | положительная динамика |
| 6 | Доля выдачи ипотечных кредитов по социально-ориентированным программам от общего годового объема выданных кредитов | % | ≥ 80,0 | 97,3 | 122 | ≥ 85,0 | 96,9 | 114 | положительная динамика |
| 7 | Доля дистанционного обслуживания (online – заявки) клиентов в общем объеме посещаемости сайта <i>(введен с 2021г.)</i> | | ≥1,5 | 1,7 | 100 | ≥1,6 | 1,98 | 124 | положительная динамика |
| 1 | Показатель депремирования Ухудшение динамики показателя NPL | % | ≤0,71 | 0,25 | 100 | ≤0,48 | 0,26 | 100 | на уровне |

| | | | | | | | | | |
|---|---|--|---|---|--------------|---|---|--------------|--|
| 2 | Наличие задолженности по заработной плате перед работниками | | 0 | 0 | 100 | 0 | 0 | 100 | |
| | ВСЕГО | | | | 113,5 | | | 115,4 | |

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 субъектов и зависимых обществах не имеет.

9. ГОДОВАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ И АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА 2022 ГОД.

Приложением к настоящему отчету является годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторское заключение за отчетный год от 28.04.2023г.

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

| Показатель | 2020 год | 2021 год | 2022 год |
|--|----------|----------|----------|
| Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг (без НДС), тыс. руб. | 166 136 | 177 816 | 104 671 |
| Общехозяйственные расходы всего, тыс.руб. | 125 220 | 136 545 | 72 395 |
| -в т.ч. себестоимость продукции, тыс. руб. | 93 050 | 91 858 | 28 370 |
| Валовая прибыль, тыс. руб. | 73 086 | 85 958 | 76 301 |
| Прочие доходы | 28 303 | 10 107 | 8 716 |
| Прочие расходы | 26 990 | 6 417 | 4 456 |
| Чистая прибыль (убыток), тыс. руб. | 30 892 | 39 088 | 27 828 |
| Уставный капитал, тыс. руб. | 121 454 | 121 454 | 121 454 |
| Стоимость чистых активов, тыс. руб. | 272 949 | 294 060 | 307 254 |
| Отношение чистых активов к уставному капиталу (%) | 224,74 | 242,1 | 252,9 |
| Кредиторская задолженность, тыс.руб. | 445 | 678 | 97 461 |
| в т.ч. долгосрочная, тыс.руб. | 0 | 0 | 0 |
| Дебиторская задолженность, тыс.руб. | 37 830 | 87 239 | 124 016 |
| в т.ч. расчеты с подрядчиками, тыс.руб. | 6 030 | 63 248 | 77 583 |
| -по налогам и сборам, тыс.руб. | 8 276 | 13 563 | 13 775 |
| - прочие дебиторы , включая покупателей жилья, тыс.руб. | 23 524 | 10 428 | 32 658 |

10. ИНФОРМАЦИЯ О СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ КРУПНЫХ СДЕЛКАХ

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

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 |
|------------------------|---|---|---|
| 14.10.2022 | 19.09.2022 | Единственный акционер | <p>1. Заключение дополнительного соглашения к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8601000-21051-0 от 22.10.2021г., заключенного между обществом и Бурятским ГОСБ №8601 ПАО Сбербанк, предусматривающего:</p> <ul style="list-style-type: none"> - изменение срока действия договора: с «по 30.06.2023г. (включительно)» на «по 31.01.2024г. (включительно)»; - изменение периода доступности с «по 31.03.2023г. (включительно)» на «по 31.10.2023г. (включительно)»; - изменение срока погашения основного долга с «30.06.2023г.» на «31.01.2024г.»; - новый график изменения (увеличения/снижения) лимита. <p>2. Заключение Дополнительного соглашения к Договору имущественных прав №8601000-21051-0/ип от 22.10.2021г., заключенного между обществом и Бурятским ГОСБ №8601 ПАО Сбербанк, предусматривающего в отношении предмета залога (имущественные права (требования) 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.Трубачеева, д.140, далее – предмет залога):</p> <ul style="list-style-type: none"> - изменение залоговой стоимости/суммы поручительства (гарантии) с «236 536 500,00 руб.» на «288 504 000,00 руб.»; - изменение оценочной стоимости предмета залога на 384 672 000,00 руб. <p>Утвердить заключение о вышеуказанных взаимосвязанных крупных сделках.</p> |
| 29.11.2022 | 11.11.2022 | 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): Финансирование затрат по строительству объекта жилой недвижимости (далее – Проект): Жилая застройка в 140А квартале Октябрьского района г. Улан-Удэ, 1-й этап строительства. Блок 1,2,3 (далее – Объект); лимит кредитной линии: 363 000 000 (Триста шестьдесят три миллиона) рублей; - срок финансирования: 30.03.2025 (включительно); - период доступности: 31.12.2024 (включительно); - процентная ставка за пользование кредитом: Базовая ставка – 13,55% годовых за период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по дату пол- |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | <p>ного 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 – 4,9% годовых за период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по дату полного погашения кредита начисляется на среднесредней 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> <ul style="list-style-type: none"> - плата за резервирование: 0,3% от суммы лимита кредитной линии; - плата за пользование лимитом кредитной линии: 1,5% годовых от свободного остатка лимита; • Залог имущественные права (требования) на строящиеся площади: Жилая застройка в 140 А квартале Октябрьского района г. Улан-Удэ (1 и 2 этап строительства. Блок 1 ,2, 3); Общая площадь, кв.м:5613,21;Количество(квартир/машиномест/помещений): 101, по договору генерального подряда, расположенных по адресу: г. Улан-Удэ, 140А квартал, залоговой стоимостью 380 152 500 руб.; • Залог имущественных прав (требования) на строящиеся площади: Жилая застройка в 140 А квартале Октябрьского района г. Улан-Удэ (1 и 2 этап строительства. Блок 1 ,2, 3); Общая площадь, кв.м:258,43;Количество(квартир/машиномест/помещений): 2 шт., расположенных по адресу: г. Улан-Удэ, 140А квартал, залоговой стоимостью 9 924 300 руб.; • Залог прав собственности и аренды на незастроенные земельные участки в собственности: Залог права аренды (ипотека) земельного участка, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Общая площадь, кв. м: 8243. Почтовый адрес ориентира: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, 140А квартал, залоговой стоимостью 22 583 640 руб. |
|--|--|--|--|

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

Сведения о сделках, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и 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 |
|------------------------|--|---|---|---|
| | 26.05.2022 | Совет директоров | Сделка по реализации объекта (1% от покупной цены объекта, в том числе НДС 20 %) в отношении 1. «Жилой многоквартирный дом с подземной автостоянкой по пр. Строителей г. Улан-Удэ (1 этап – блоки 1, 2, 3, 4, 5, блок А и 1-блок подземной автостоянки), расположенный по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, участок находится примерно в 330 м. по направ- | Единоличный исполнительный орган |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | <p>лению на север от ориентира Жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: ул. Жердева, дом 44»;</p> <p>2. «Жилой многоквартирный дом с подземной автостоянкой по пр. Строителей г. Улан-Удэ (2 этап – блоки 6, 7 и 2-й блок подземной автостоянки), расположенный по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, участок находится примерно в 330 м. по направлению на север от ориентира Жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: ул. Жердева, дом 44»</p> <p>3. «Жилая застройка по ул. Лебедева в Октябрьском районе г. Улан-Удэ. Блоки Г, Д. по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Лебедева, д.10»</p> <p>4.«Жилой комплекс в 105 квартале Октябрьского района г. Улан-Удэ. Дом №1, Дом №2, Дом №3, Дом №4, расположенные по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 105-й»</p> <p>5.«Малозэтажная жилая застройка в 140А квартале в Октябрьском районе г. Улан-Удэ. Вторая очередь строительства. Изменение №2. 3 этап – Дом №4, расположенный по адресу: Бурятия респ. г. Улан-Удэ, 140А квартал»</p> <p>6.«Малозэтажная жилая застройка в 140А квартале в Октябрьском районе г. Улан-Удэ. Вторая очередь строительства. Изменение №2. 2 этап – Дом №5, расположенный по адресу: Бурятия респ. г. Улан-Удэ, 140А квартал»</p> <p>7.«Малозэтажная жилая застройка в 140А квартале в Октябрьском районе г. Улан-Удэ. Вторая очередь строительства. Изменение №2. 4 этап – Дом №7, расположенный по адресу: Бурятия респ. г. Улан-Удэ, 140А квартал»</p> <p>8.«Проект застройки 140а квартала в Юго-Восточной части Октябрьского района г. Улан-Удэ. 1-я очередь строительства. 1-й пусковой комплекс, расположенный по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ.</p> <p>сторона по сделке: НО «Фонд поддержки граждан участников долевого строительства на территории Республики Бурятия».</p> | |
|--|--|--|--|--|

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 2021 года.

Решение о выплате дивидендов за 2021 год было принято на годовом собрании Единственным акционером 29.06.2022г. Решение № 03-16/05/2022. Согласно Решению было утверждено распределение чистой прибыли в сумме 39 086 867,79 (Тридцать девять миллионов восемьдесят шесть тысяч восемьсот шестьдесят семь) рублей 79 коп.

В соответствие с условиями Решения № 03-16/05/2022 от 29.06.2022г. выплата дивидендов в денежной форме осуществлена 02.08.2022г. платежное поручение №697 в размере 13 687 831,99 (Тринадцать миллионов шестьсот восемьдесят семь тысяч восемьсот тридцать один) рублей 99 коп.

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

По итогам работы общества в 2022 году чистая прибыль составила 27 828 тыс.рублей.

Распределение прибыли общества, полученной в отчетном году, на выплаты промежуточных дивидендов в 2022 году осуществлялось по итогам 9 месяцев 2022г. на основании Решения единственного акционера от 11.11.2022г. №03/04/15/2022.

Оплата дивидендов: неденежная натуральная форма недвижимым имуществом (квартира, расположенная по адресу г. Улан-Удэ, мкр. 105-ый, д.43, кв.13) в размере – 3 076 000 руб. 00 коп. (Три миллиона семьдесят шесть тысяч) руб. 00 коп.

Выплата дивидендов в неденежной форме осуществлялась 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 заключен 29.11.2022г. 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. Акт приема передачи от 08.12.2022г.

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

По итогам деятельности общества за 2021 год получена чистая прибыль в размере 39 086 867 руб. 79 коп.

Решение о выплате дивидендов за 2021 год было принято на годовом собрании Единственным акционером 29.06.2022г. Решение № 03-16/05/2022. Согласно которому, было утверждено распределение чистой прибыли в сумме 13 687 831,99 (Тринадцать миллионов шестьсот восемьдесят семь тысяч восемьсот тридцать один) рублей 99 коп. следующим образом:

- 1) 13 687 831,99 (Тринадцать миллионов шестьсот восемьдесят семь тысяч восемьсот тридцать один) рублей 99 коп. – направить на выплату единственному акционеру дивидендов по итогам деятельности за 2021 год по акциям в размере 11,27 руб. на одну акцию.

Установить дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов – 30 июня 2022г.

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

- 2) 1 954 400 (Один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи четыреста) рублей 00 коп. - 5% от чистой прибыли в резервный фонд Общества;

- 3) 633 147,81 (Шестьсот тридцать три тысячи сто сорок семь) рублей 81 коп – в Фонд оплаты труда органам управления на выплаты премии по итогам 2021 финансового года руководящему составу Общества;
- 4) 19 543 433,90 (Девятнадцать миллионов пятьсот сорок три тысяччетыреста тридцать три) рубля90 коп. – на реинвестирование доли чистой прибыли в Фонд производственного развития Общества;
- 5) 3 268 054,09 (Три миллиона двести шестьдесят восемь тысяч пятьдесят четыре) рубля 09 коп. - в Фонд социально-страхового обеспечения Общества.

13. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА

В отчетном периоде Правительством Республики Бурятия было принято решение о выделении Обществу из средств бюджета Республики Бурятия бюджетных инвестиций на строительство объектов капитального строительства через механизм увеличения уставного капитала посредством размещения дополнительного выпуска ценных бумаг (акций) в размере 173 696,6 тыс.руб. (постановление Правительства Республики Бурятия от 06.03.2022 №97 «Об увеличении уставного капитала АО «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация РБ») в рамках Государственной программы РБ «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия»(постановление Правительства РБ от 02.08.2013 №424).

В соответствии со ст. 80 Бюджетного кодекса РФ, постановлением Правительства РБ от 20.10.2022 №638 «О порядке принятия решений о предоставлении бюджетных инвестиций юридическим лицам, не являющимся государственными учреждениями и государственными унитарными предприятиями Республики Бурятия» был заключен договор №03-15/15/06/2022 от 16.12.2022г., согласно которому были предусмотрены бюджетные инвестиции для оплаты акций Обществом в 2022году – 90 000 тыс.руб., в 2023году – 83 696,6 тыс. руб.

Бюджетные инвестиции в размере 90 000 тыс.руб. получены 22.12.2022г.

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, оформле-

ние 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 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 2022 года составил 17,3 %.

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, проводится строгий андеррайтинг в отношении потенциальных заемщиков на уровне Общества и в последующем АО «Банк ДОМ.РФ». 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 70,0 %. По мере погашения кредита (займа) влияние данного риска, применительно к отдельной закладной, сокращается.

Кроме того, в сложившейся экономической ситуации в течение 2022 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 31.12.2022 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 2022 г. равен 2,54 при норме $\geq 1,0$. Коэффициент срочной ликвидности – 1,5 (норма более 1,0), абсолютной ликвидности – 0,87 (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.

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 принятия 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, сопровождаемым Обществом, на конец отчетного года составил всего 0,26 % 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 | 90,42 | ГКал | 200,07 |
| Электрическая энергия | 31,08 | МВт/час | 197,50 |
| Бензин автомобильный | 5180,89 | л | 223,64 |

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).

С 2022 года законодательство в сфере закупок претерпело значительные изменения, в том числе были внесены изменения в некоторые положения Федерального закона от 18 июля 2011 г. №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и сопровождающие его акты. В связи с чем, 26.05.2022 Советом директоров АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» (Протокол № 4) были утверждены изменения и дополнения в Положение о порядке проведения закупок товаров, работ, услуг», касающиеся сроков оплаты товаров, работ, услуг по договорам с субъектами малого и среднего предпринимательства, приоритета товаров российского происхождения по отношению к товарам, происходящим из иностранного государства и проч.

В 2022 году в рамках Федерального закона от 18 июля 2011 г. №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» путем публикации извещений в Единой информационной системе в сфере закупок было проведено 28 закупок, по результатам которых были заключены договоры на общую сумму 677 882 452,09 рублей, из них:

- путем проведения 2-х конкурсов в электронной форме, участниками которого могут быть только субъекты малого и среднего предпринимательства на общую сумму 405 686 650,00 рублей;

- 2-х запросов предложений в электронной форме, участниками которого могут быть только субъекты малого и среднего предпринимательства на общую сумму 817 456,80 руб.;

- одного аукциона в электронной форме, участниками которого могут быть только субъекты малого и среднего предпринимательства на сумму 207 000, 00 руб.;

- одного конкурса среди участников, включенных в Перечень квалифицированных поставщиков на сумму 191 186 580,00 руб.;

- одного открытого запроса предложений в электронной форме на сумму 500 000,00 руб.;

- 2-х запросов предложений на бумажном носителе на общую сумму 7 400 000,00 руб.;

- 19 закупок у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) на общую сумму 72 084 765,29 руб.

За 2022 год АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» достигло доли годового объема закупок у субъектов малого и среднего предпринимательства - 70% от общего годового объема закупок, при установленной Постановлением Правительства РФ от 11 декабря 2014 г. №1352 обязательной доли в 25%.

Суммарный объем закупок, сведения о которых не подлежат размещению в единой информационной системе в соответствии с частью 15 статьи 4 Федерального закона «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» составил 4 577 476,75 руб.

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

19. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ АКЦИОНЕРОВ

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

Постановлением Правительства Республики Бурятия от 30.09.2019 г. №482 Общество определено Уполномоченной организацией развития жилищной сферы Республики Бурятия.

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