

УТВЕРЖДЕН
Решением № 03-16/15/2025 Единственного акционера
АО "Специализированный застройщик
"Ипотечная корпорация Республики Бурятия"
"30" июня 2025 г.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Протокол № 4 Совета директоров
АО "Специализированный застройщик
"Ипотечная корпорация Республики Бурятия"
"27" июня 2025 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Акционерного общества
«Специализированный застройщик
«Ипотечная корпорация Республики Бурятия»
за 2024 год

Генеральный директор _____



М.А. Башитова

Оглавление:

1.	Сведения об акционерном обществе	Стр. 4
1.1	Общие сведения	Стр. 4
1.2	Основной вид деятельности	Стр.4
1.3	Размер, структура и сведения об акционерном капитале и об акциях	Стр.4
1.4	Сведения о реестродержателе	Стр.5
1.5	Сведения об аудиторе	Стр.5
2.	Сведения о решениях Единственного акционера общества	Стр.5
2.1	Годовое общее собрание акционеров	Стр.5
2.2	Решения по внеочередным общим собраниям акционеров	Стр.6
3.	Сведения о Совете директоров акционерного общества.	Стр.7
3.1	Состав Совета директоров	Стр.7
3.2	Сделки с акциями общества, совершенные членами Совета директоров в течение отчетного года	Стр.9
3.3	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 2024 года	Стр.9
3.4	Информация о проведении заседаний Совета директоров в отчетном году.	Стр.10
4.	Сведения о Ревизионной комиссии Общества.	Стр.16
5.	Исполнительные органы Общества	Стр.16
5.1	Единоличный исполнительный орган акционерного общества	Стр.16
5.2	Коллегиальный исполнительный орган акционерного общества	Стр.17
5.3	Сделки с акциями общества, совершаемые членами исполнительных органов в отчетном году	Стр.17
5.4	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	Стр.17
6.	Положение Общества в отрасли	Стр.18
7.	Основные направления развития акционерного общества	Стр.19
7.1	Отчет совета директоров по приоритетным направлениям деятельности	Стр.19
7.2	Информация по стратегии развития общества	Стр.20
7.3	Информация о долгосрочной программе развития общества	Стр.21
7.4	Информация об изменениях в стратегии развития общества по сравнению с предыдущим годом (в случае наличия)	Стр.21

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	Стр.21
7.6	Информация о непрофильных активах акционерного общества	Стр.21
7.7	Информация о наличии в обществе системы ключевых показателей эффективности	Стр.21
8.	Структура Общества	Стр.23
9.	Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторское заключение за 2024 год.	Стр.23
9.1.	Ключевые финансовые показатели деятельности общества. Состояние чистых активов общества	Стр.23
10.	Информация о совершенных обществом в отчетном году крупных сделках	Стр. 24
11.	Информация о совершенных обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность	Стр.29
12.	Информация о распределении прибыли общества	Стр.29
12.1	Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества	Стр.29
12.2	Информация о распределении прибыли общества, полученной в отчетном году	Стр.30
12.3	Информация о распределении прибыли общества, полученной в предыдущем отчетном году	Стр.30
13.	Государственная поддержка	Стр.30
14.	Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества	Стр.31
15.	Поручения и указания Президента Российской Федерации, поручения Правительства Российской Федерации, поручения Главы Республики Бурятия и Правительства Республики Бурятия.	Стр. 34
16.	Информация об объеме используемых обществом энергоресурсов в отчетном году	Стр.35
17.	Информация о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения	Стр.35
18.	Закупочная деятельность	Стр.35
19	Дополнительная информация для акционеров	Стр.36

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 37 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).

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

Уставный капитал Общества составляет: 155 574 000 (Сто пятьдесят пять миллионов пятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей.
Уставный капитал Общества разделен на 1 555 740 (Один миллион пятьсот пятьдесят пять тысяч семьсот сорок) 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.

В 2024г. на основании Распоряжения Правительства Республики Бурятия от 21.03.2024 № 220-р, Решения единственного акционера АО «СЗ «Ипотечная корпорация» от 25.03.2024 № 03-16/04/2024 и Договора от 29.03.2024 № 03-15/03/2024 был уменьшен Уставный капитал Общества на сумму 173 697 800 (Сто семьдесят три миллиона шестьсот девяносто семь тысяч восемьсот) рублей путем погашения ценных бумаг эмитента в количестве 1 736 978 (Один миллион семьсот тридцать шесть тысяч девятьсот семьдесят восемь) штук обыкновенных акций. Форма погашения ценных бумаг - неденежная, за счет стоимости имущества, передаваемого в собственность Акционеру.

Дата государственной регистрации последнего погашения обыкновенных акций: 04.04.2024г. (срок оплаты – фактическая дата подписания акта приема-передачи 29 марта 2024г.)

Эмиссия дополнительного выпуска акций в 2024г. не проводилась.

Государственный регистрационный номер последнего дополнительного выпуска обыкновенных акций: 1-01-22066-F-008D

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.

Аktionеры, владеющие более 2 % уставного капитала Общества, по состоянию на 31.12.2024г. – 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(бессрочно).

1.5. Сведения об аудиторе

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

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

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

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

Проведена проверка: Бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год.

2. СВЕДЕНИЯ О РЕШЕНИЯХ ЕДИНСТВЕННОГО АКЦИОНЕРА ОБЩЕСТВА.

Учредителем и Единственным акционером Общества, в соответствии с п. 1.2 Устава (в редакции 06.06.2024г.), 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 2023 год принято Решение № 03-16/07/2024 от 08.05.2024г.

Решение принято по следующим вопросам:

- Утвердить Годовой отчет о деятельности, годовую бухгалтерскую отчетность Общества за 2023 год, заключение Ревизионной комиссии по итогам проверки результатов финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2023 год.

- Утвердить Совет директоров в количестве 5 человек.

- Утвердить Ревизионную комиссию в количестве 3 человек.
- Утвердить распределение чистой прибыли Общества за 2023 год.
- Утвердить аудитором Общества- ООО Аудиторская фирма «Триада-аудит».

2.2. Решения по внеочередным общим собраниям акционеров

В отчетном году принято 10 (десять) внеочередных Решений, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров:

- 1) Решение единственного акционера от 17.01.2024г. № 03-16/02/2024:
 - внести изменения в Устав Общества согласно приложению к настоящему решению.
- 2) Решение единственного акционера от 01.02.2024г. № 03-16/03/2024:
 - Утвердить Совет директоров в количестве 5 человек в следующем составе.
- 3) Решение единственного акционера от 25.03.2024г. № 03-16/04/2024:
 - Уменьшить Уставный капитал Общества до размера 155 574 000 (Сто пятьдесят пять миллионов пятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей путем приобретения Обществом части размещенных акций и сокращения их общего количества (погашения) в порядке и на условиях, предусмотренных решением.
- 4) Решение единственного акционера от 08.05.2024г. № 03-16/06/2024:
 - Предоставить согласие на совершение взаимосвязанных крупных сделок, выходящих за рамки обычной хозяйственной деятельности:
 - «1.Заключить с Бурятский ГОСБ № 8601 ПАО Сбербанк Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №180B00U5K2LZME от 09.04.2024
 - 2. Заклучить с Бурятский ГОСБ № 8601 ПАО Сбербанк Договор имущественных прав и Договор ипотеки».
- 5) Решение единственного акционера от 29.05.2024г. № 03-16/09/2024:
 - Внести изменения в п.3.1. Устава Общества:
 - «3.1. Уставный капитал Общества составляет 155 574 000 (Сто пятьдесят пять миллионов пятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей. Уставный капитал Общества состоит из 1 555 740 штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 100 рублей каждая.
 - Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости обыкновенных акций Общества, приобретенных акционерами (размещенные акции), и определяет минимальный размер имущества Общества, гарантирующего интересы его кредиторов.
 - Количество объявленных акций составляет 1 658 785 штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 100 руб. каждая. Права, предоставляемые этими акциями, аналогичны правам, предоставляемым обыкновенными акциями, размещенными ранее».
- 6) Решение единственного акционера от 11.07.2024г. № 03-16/14/2024:
 - Предоставить согласие на совершение Обществом крупной сделки, выходящей за рамки обычной хозяйственной деятельности:
 - «Заклучить с Обществом с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами» Предварительный договор аренды (Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр.148) на следующих условиях».
- 7) Решение единственного акционера от 31.07.2024г. № 03-16/15/2024:
 - Утвердить Ревизионную комиссию в количестве 3 человек в следующем составе.
- 8) Решение единственного акционера от 30.08.2024г. № 03-16/16/2024:
 - Предоставить согласие на совершение Обществом крупной сделки, выходящей за рамки обычной хозяйственной деятельности:

«Заключить с Обществом с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами» Предварительный договор аренды (Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Антонова) на следующих условиях».

9) Решение единственного акционера от 06.09.2024г. № 03-16/17/2024:

Объявить (выплатить) дивиденды по результатам 6 месяцев 2024 года по размещенным акциям.

10) Решение единственного акционера от 25.11.2024г. № 03-16/20/2024:

- Предоставить согласие на внесение изменений в действующие условия Договора об открытии НКЛ №180B00CAWMF от 29.11.2022, заключенным между Обществом и Бурятским отделением №8601 ПАО Сбербанк на следующих условиях.

- Предоставить согласие на внесение изменений в действующие условия Договора залога имущественных прав № Д301_180B00CAWMF от 29.11.2022 и Договора ипотеки № ДИ01_180B00CAWMF от 29.11.2022, заключенным между Обществом и Бурятским отделением №8601 ПАО Сбербанк на следующих условиях.

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 31.12.2024 г. действовал в соответствии с Решением единственного акционера от 08.05.2024г. № 03-16/07/2024 следующий состав Совета Директоров:

- Маренич Александр Владимирович;
- Елаев Василий Николаевич;
- Цырендоржиева Мэдэгма Данзановна;
- Гатапов Михаил Алексеевич;
- Ниндакова Сэржэна Содномовна.

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:

Елаев Василий Николаевич

Год рождения: ***1972 г.***

Сведения об образовании:

Наименование учебного заведения: *Иркутский государственный университет*

Год окончания: 1994г.

Квалификация по диплому: *географ*

Сфера деятельности: *государственная служба.*

Период: *2023г. – по настоящее время*

Организация: *Министерство имущественных и земельных отношений Республики Бурятия*

Должность по основному месту работы: *заместитель министра имущественных и земельных отношений*

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.*

Гатапов Михаил Алексеевич

Год рождения: 1982 г.

Сведения об образовании:

Наименование учебного заведения: *ФГОУ ВПО «Бурятская сельскохозяйственная академия им. В.Р.Филиппова» «Бурятский государственный университет им. Доржо Банзарова»*

Год окончания: *2005 г., 2019г.*

Квалификация по диплому: *инженер землеустройства, юрист*

Сфера деятельности: *государственная служба.*

Период: *2012г. – по настоящее время*

Организация: *Министерство имущественных и земельных отношений Республики Бурятия*

Должность по основному месту работы: *первый заместитель министра имущественных и земельных отношений*

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

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

Ниндакова Сэржсена Содномовна

Год рождения: 1989 г.

Сведения об образовании:

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

Год окончания: 2013г.

Квалификация по диплому: *инженер землеустройства*

Сфера деятельности: *государственная служба.*

Период: *2023г. – по настоящее время*

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

Должность по основному месту работы: *главный специалист-эксперт отдела архитектуры и развития жилищного строительства Комитета по архитектуре и территориальному планированию 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 08.05.2024г. № 03-16/07/2024, в период с 01.02.2024г. по 08.05.2024г. действовал следующий состав Совета Директоров, сформированный Решением единственного акционера №03-16/03/2024 от 01.02.2024г., куда входили следующие лица:

- Маренич Александр Владимирович;
- Елаев Василий Николаевич;
- Цырендоржиева Мэдэгма Данзановна;
- Саликова Елена Сергеевна;
- Ниндакова Сэржэна Содномовна.

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.*

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 2024 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 2024 году не устанавливался, вознаграждение не выплачивалось, компенсации расходов не осуществлялись.

3.4. Информация о проведении заседаний Совета Директоров

В отчетном периоде состоялось 12 (двенадцать) заседаний Совета директоров:

1) *Протокол № 1 от 16.02.2024г.:*

Вопросы повестки дня:

1. Об избрании председателя Совета Директоров, лица, исполняющего его функции на случай временного отсутствия и секретаря Совета Директоров.
2. О внесении изменений в Положение о проведении закупок товаров, работ и услуг АО СЗ «Ипотечная корпорация РБ».

Принятые решения:

1. Избрать председателем Совета Директоров Маренича Александра Владимировича.
- Лицом, исполняющим функции Председателя Совета Директоров, на случай его временно-го отсутствия – Елаева Василия Николаевича, секретарем – Крипиневиц Юлию Геннадьевну.
2. Утвердить изменения в Положение о проведении закупок товаров, работ и услуг АО СЗ «Ипотечная корпорация РБ» согласно приложения.

2) *Протокол № 2 от 29.02.2024г.:*

Вопросы повестки дня:

1. Об изменении должностного оклада руководителя и утверждении дополнительного соглашения к трудовому договору с ним.

Принятые решения:

1. С 01.01.2024г. определить размер должностного оклада Генерального директора Общества на уровне, определенном в расчете (прилагается) в соответствии с Постановлением Правительства Республики Бурятия от 12.09.2014 № 448. Размер должностного оклада подлежит пересмотру в связи с изменением размера МРОТ, установленного Федеральным законом. Утвердить дополнительное соглашение к трудовому договору с Генеральным директором Общества в связи с внесением изменений относительно размера должностного оклада.

3) *Протокол № 3 от 07.05.2024г.*

Вопросы повестки дня:

1. Предварительное рассмотрение годовой отчетности Общества за 2023 год, заключения Ревизионной комиссии по итогам проверки результатов финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2023 год.
2. О внесении на рассмотрение единственного акционера Общества вопросов повестки дня по итогам деятельности за 2023 год:
 - о предварительном утверждении годового отчета о деятельности, годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2023 год;
 - об утверждении аудитора;
 - об определении количественного состава и избрании совета директоров;
 - об избрании членов ревизионной комиссии;
 - о распределении прибыли, в том числе выплате дивидендов по результатам деятельности Общества за 2023 год;
3. О внесении от Совета директоров предложений единственному акционеру Общества по вопросам повестки дня по итогам 2023 года для рассмотрения;
4. Об утверждении Отчета об исполнении годового плана закупок АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» за 2023год;
5. Об определении размера оплаты услуг аудитора.
6. О вынесении на рассмотрение единственного акционера вопроса об одобрении совершения Обществом крупных взаимосвязанных сделок (последующее одобрение) и утверждении заключения о крупных сделках.
7. Об оценке исполнения Обществом КПЭ за 1 квартал 2024 г.

8. О внесении изменений в трудовой договор с руководителем и утверждении условий дополнительного соглашения с ним.

Принятые решения:

1. Предварительно утвердить годовую отчетность Общества за 2023год, заключение Ревизионной комиссии по итогам проверки результатов финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2023год.

По итогам проверки Ревизионной комиссией финансово-хозяйственной деятельности общества за отчетный 2023 год выявлены нарушения должностных лиц при организации начислений и выплате заработной платы руководящему составу за период работы с 01.01.2023г. по 31.12.2023г.

Принять меры по итогам проверки:

1. Обществу по возврату излишне начисленных и выплаченных премиальных выплат руководящему составу в добровольном порядке в течение 6 (шести) месяцев с даты принятия Советом Директоров указанного решения. В соответствии с п. 2.6 постановления Правительства РБ от 12.09.2014 № 448;

2. вознаграждение руководящему составу за результаты финансово-хозяйственной деятельности организации по итогам работы за год не выплачивать (абз. 15 п. 5.3 постановления Правительства РБ от 12.09.2014 № 448).

2. Внести на рассмотрение единственного акционера следующие вопросы повестки дня:

- об утверждении годового отчета о деятельности, годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2023год;
- об утверждении аудитора Общества;
- об определении количественного состава Совета директоров и избрании членов Совета директоров;
- об избрании членов Ревизионной комиссии;
- о распределении прибыли, в том числе выплате дивидендов по результатам деятельности Общества за 2023 год.

3. Внести единственному акционеру следующие предложения по поставленным вопросам повестки дня:

- **по первому вопросу** – утвердить годовой отчет о деятельности, годовую бухгалтерскую отчетность.

- **по второму вопросу** - на основании результатов открытого конкурса от 30.06.2020г. на проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2020-2024 гг. утвердить аудиторскую организацию - ООО «Аудиторская фирма «Триада Аудит».

- **по третьему вопросу** - утвердить Совет директоров в количестве 5 человек в следующем составе:

1. Маренич Александр Владимирович – заместитель министра строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия;

2. Елаев Василий Николаевич – заместитель министра имущественных и земельных отношений Республики Бурятия;

3. Цырендоржиева Мэдэгма Данзановна - председатель Комитета финансово-правового обеспечения и организационной работы Министерства экономики Республики Бурятия;

4. Гатапов Михаил Алексеевич – Первый заместитель министра имущественных и земельных отношений Республики Бурятия;

5. Ниндакова Сэржэна Содномовна – главный специалист – эксперт отдела архитектуры и развития жилищного строительства Комитета по архитектуре и территориальному планированию Министерства строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия.

- **по четвертому вопросу** – утвердить Ревизионную комиссию в количестве 3 человек в следующем составе:

1. Балакирова Римма Леонидовна – консультант отдела неналоговых доходов и финансов Министерства имущественных и земельных отношений Республики Бурятия
2. Бадмаева Виктория Мэлсовна – главный специалист-эксперт по вопросам внутреннего финансового аудита Министерства строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия;
3. Билдаева Анна Федоровна - консультант отдела внутреннего государственного финансового контроля в сфере бюджетных правоотношений Министерства финансов Республики Бурятия.

- по пятому вопросу – рекомендовать единственному акционеру распределить чистую прибыль Общества в сумме **63 811 023 (Шестьдесят три миллиона восемьсот одиннадцать тысяч двадцать три) рубля 14 коп. следующим образом:**

- 1) 47 253 100 (Сорок семь миллионов двести пятьдесят три тысячи сто) рублей 00 коп. – направить на выплату дивидендов единственному акционеру по итогам деятельности за 2023 год (в размере не более 14,3508 руб. на одну акцию).
Установить дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: «23» мая 2024г.
Срок выплаты – не позднее 25 рабочих дней с даты, на которую определён список лиц, имеющих право на получение дивидендов.
Форма выплаты: неденежная - в натуральной форме недвижимым имуществом, указанном в приложении.
- 2) 3 190 551 (Три миллиона сто девяносто тысяч пятьсот пятьдесят один) рубль 16 коп. - в резервный фонд Общества;
- 3) 11 610 205 (Одиннадцать миллионов шестьсот десять тысяч двести пять) рублей 00 коп. – на реинвестирование доли чистой прибыли в Фонд производственного развития Общества;
- 4) 957 166,98 (Девятьсот пятьдесят семь тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 98 коп. - в Фонд социально-страхового обеспечения Общества;
- 5) 800 000,00 (Восемьсот тысяч) рублей 00 коп. – оставить нераспределенной.

4. Утвердить Отчет об исполнении годового плана закупок АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» за 2023 год.

5. Утвердить размер оплаты услуг аудиторской организации всего в размере 325 000 (Триста двадцать пять тысяч) рублей, по 65 000 (Шестьдесят пять тысяч) рублей в год.

6. На основании ст. 78, 81 Федерального закона №208-ФЗ «Об акционерных обществах», вынести на рассмотрение единственного акционера вопроса о последующем одобрении крупной сделки заключенной АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» на условиях, изложенных в прилагаемом заключении о крупной сделке.

Утвердить заключение о крупной сделке.

7. По итогам 1 квартала 2024 года:

- признать исполненными Обществом ключевые показатели эффективности на 75%;
- утвердить Отчет исполнения ключевых показателей эффективности Общества;
- принять для расчета премиальных выплат коэффициент равным «0,75».

Оценку выполнения показателя «размер дивидендов от чистой прибыли», имеющего весовой коэффициент «0,15», осуществить после проведения общего годового собрания акционеров по итогам деятельности за 2023 год.

8. В соответствии с постановлением Правительства РБ от 12.04.2024 № 205 согласовать условия проекта дополнительного соглашения к трудовому договору с Генеральным директором Общества (прилагается).

Руководителю Общества обеспечить внесение изменения в трудовые договоры, заключенные с иными сотрудниками, относящимися к руководящему составу в соответствии с постановлением Правительства РБ от 12.09.2014 № 448.

Руководителю Общества организовать приведение коллективных договоров, локальных нормативных актов, определяющих условия оплаты труда руководящего состава Общества в соответствие с вышеуказанным постановлением.

4) Протокол № 4 от 24.05.2024г.

Вопросы повестки дня:

1. Об избрании Председателя совета директоров, лица, исполняющего его функции на случай временного отсутствия и секретаря совета директоров.
2. Об утверждении отчета об итогах погашения размещенных ценных бумаг АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ».
3. О дополнительной оценке исполнения Обществом КПЭ за 1 квартал 2024г.

Принятые решения:

1. Избрать:
 - Председателем Совета директоров – Маренича Александра Владимировича;
 - лицом, исполняющим функции Председателя Совета директоров, на случай его временного отсутствия – Гатапова Михаила Алексеевича;
 - секретарем – Крипиневиц Юлию Геннадьевну.
2. Утвердить отчет об итогах погашения размещенных ценных бумаг АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» согласно приложению.
3. По итогам 1 квартала 2024г.:
 - признать исполненными Обществом ключевые показатели эффективности за 1 квартал 2024 г. на 90%;
 - осуществить пересчет премиальных выплат, рассчитанных на основании решения Совета директоров от 07.05.2024г. (протокол № 3).

5) Протокол № 5 от 11.07.2024г.

Вопросы повестки дня:

1. О вынесении на рассмотрение единственного акционера вопроса об одобрении совершения Обществом крупной сделки и утверждении заключения о крупной сделке.
2. О выплате разовой премии в связи с профессиональным праздником - День Ипотеки.

Принятые решения:

1. Вынести на рассмотрение единственного акционера вопрос об одобрении совершения Обществом крупной сделки, выходящей за рамки обычной хозяйственной деятельности:
 - заключение предварительного Договора аренды (Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр.148) между Обществом и ООО «ДОМ.РФ Управление активами».
- Утвердить заключение о крупной сделке.

2. Разрешить выплату разовой премии руководящему составу Общества.

6) Протокол № 6 от 16.08.2024г.

Вопросы повестки дня:

1. Оценка выполнения Обществом ключевых показателей эффективности за 2 квартал 2024 года.
2. О выплате разовой премии в связи с профессиональным праздником - День строителя.

Принятые решения:

1. По итогам 2 квартала 2024 года:
 - признать исполненными Обществом ключевые показатели эффективности на 100%.
2. Разрешить выплату разовой премии руководящему составу Общества.

7) Протокол № 7 от 30.08.2024г.

Вопросы повестки дня:

1. О вынесении на рассмотрение единственного акционера вопроса об одобрении совершения Обществом крупной сделки и утверждении заключения о крупной сделке.
2. О согласовании сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, по требованию единоличного исполнительного органа.

Принятые решения:

1. Вынести на рассмотрение единственного акционера вопрос об одобрении совершения Обществом крупной сделки, выходящей за рамки обычной хозяйственной деятельности:
 - заключение предварительного Договора аренды (Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Антонова) между Обществом и ООО «ДОМ.РФ Управление активами».Утвердить заключение о крупной сделке.
2. Согласовать представленный проект дополнительного соглашения к договору займа между АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» и ООО «Этномир».

8) Протокол № 8 от 06.09.2024г.

Вопросы повестки дня:

1. О вынесении на рассмотрение единственного акционера предложений совета директоров об объявлении (выплате) дивидендов по итогам деятельности Общества за 6 месяцев 2024 г.
2. О согласовании сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, по требованию единоличного исполнительного органа.

Принятые решения:

1. Направить единственному акционеру предложение о выплате дивидендов по итогам деятельности Общества за 6 месяцев 2024 года.
2. Согласовать представленный проект Договора уступки между АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» и ООО «Этномир»:
 - уступаемые права требования: право требования уплаты денежных средств по Договорам № 15-11-2023-МЦУУ-КУ и № 15-11-2023-ТЦУУ-КУ от 15.11.2023 г., заключенных между ООО «Этномир» и ООО «Инфратехкапстрой»;
 - задолженность ООО «Инфратехкапстрой» (по состоянию на 06.09.2024 г.): 3 000 000,00 руб.

9) Протокол № 9 от 23.10.2024г.

Вопросы повестки дня:

1. Оценка выполнения Обществом ключевых показателей эффективности за 3 квартал 2024 года.
2. Об участии Общества в уставных капиталах иных юридических лиц.
3. О согласовании сделки, в совершении которой имеется заинтересованность.
4. О прекращении участия общества в уставном капитале ООО «Этномир».
5. О внесении изменений в Положение о закупках Общества.
6. О принятии к сведению информации о проведении закупки у единственного поставщика для выполнения дополнительных работ (освещение и ограждение детской площадки многоквартирного дома для детей-сирот в с. Тарбагатай).

Принятые решения:

1. По итогам 3 квартала 2024 года признать исполненными Обществом ключевые показатели эффективности на 100%.
2. Принять решение об участии АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» в уставных капиталах:
 - ООО «Музейный центр УУ» (ОГРН 1230300006485, ИНН 0300017037);
 - ООО «Театральный центр УУ» (ОГРН 1230300006474, ИНН 0300017020);с долями участия по 15% в уставном капитале каждого.
3. Согласовать сделки, в совершении которых имеется заинтересованность – договоры купли-продажи долей в уставных капиталах ООО «Музейный центр УУ» и ООО «Театральный центр УУ» (признак заинтересованности: единоличный исполнительный орган Общества является

контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке, занимает должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной по сделке).

4. Принять решение о прекращении участия АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» в уставном капитале ООО «Этномир».

Обществу реализовать данное решение после исполнения мероприятий, изложенных в пп. 1-5 Дорожной карты.

5. Утвердить изменения в Положение о закупках Общества в соответствии с приложением.

6. Совет директоров отмечает, что указанная сделка не подлежит согласованию с советом директоров, поскольку относится к компетенции единоличного исполнительного органа.

Вместе с тем, рассмотрев представленные материалы, в том числе Протокол от 17.10.2024 № 01.08-007-8336/24 выездного совещания в с. Тарбагатай, состоявшегося 08.10.2024 под председательством заместителя Председателя Правительства РБ Е.В. Луковникова, совет директоров считает возможным отметить, что Администрации МО «Тарбагатайский район» рекомендовано возможность проведения вышеуказанных работ рассмотреть совместно с застройщиком, обществом и ООО «Бархан» в срок до 30.11.2024 г.

10) *Протокол № 10 от 22.11.2024г.*

Вопросы повестки дня:

1. О согласовании сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.
2. О вынесении на рассмотрение единственного акционера вопроса об одобрении совершения Обществом крупной сделки и утверждении заключения о крупной сделке.
3. О выплате разовой премии руководящему составу.
4. Об утверждении Ключевых показателей эффективности на 2025 год.

Принятые решения:

1. Согласовать сделки, в совершении которых имеется заинтересованность (признак заинтересованности: единоличный исполнительный орган Общества является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке, занимает должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной по сделке):

1.1. Договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Улан-Удэ, микрорайон 105-ый, кадастровый номер 03:24:034406:1987

- стороны: АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» и ООО «СЗ «Клевер».

1.2. Договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Улан-Удэ, микрорайон 110, земельный участок 4, кадастровый номер 03:24:034408:1548.

- стороны: АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» и ООО «СЗ «Клевер»;

1.3. Договор уступки прав требований по Договору № 32413685414 на разработку проектно-сметной документации и инженерных изысканий объекта «Жилой комплекс в 105 микрорайоне Октябрьского района г. Улан-Удэ»

- стороны: АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» и ООО «СЗ «Клевер».

1.4. Договор уступки права требования (цессии) по Договору № 32413661391 на разработку проектно-сметной документации и инженерных изысканий объекта «Жилой комплекс в 110 микрорайоне Октябрьского района г. Улан-Удэ»

- стороны: АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» и ООО «СЗ «Клевер».

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

- заключение Дополнительного соглашения в Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №180B00CAWMF от 29.11.2022 г., заключенный между Обществом и Бурятским отделением №8601 ПАО Сбербанк.

Утвердить заключение о крупной сделке.

3. Разрешить выплату разовой премии руководящему составу (генеральному директору, заместителю генерального директора, главному бухгалтеру) Общества в связи с праздником Нового года.

4. Утвердить Ключевые показатели эффективности работы Общества на 2025 г. согласно приложению.

11) *Протокол № 11 от 13.12.2024г.*

Вопросы повестки дня:

О согласовании сделки, в совершении которой имеется заинтересованность.

Принятые решения:

Согласовать сделку, в совершении которой имеется заинтересованность (признак заинтересованности: единоличный исполнительный орган Общества является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке, занимает должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной по сделке):

1. Договор субаренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Антонова, площадью 15 785 кв.м., кадастровый номер: 03:24:022710:1896.

- стороны: АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» и ООО «СЗ «Клевер».

Обществу направить в Министерство экономики РБ сведения об изменении условий реализации масштабного инвестиционного проекта «Строительство 308-квартирного арендного дома по ул. Антонова в г. Улан-Удэ для нужд АО «Улан-Удэнский авиационный завод» - жилой комплекс «Авиатор».

12) *Протокол № 12 от 26.12.2024г.*

Вопросы повестки дня:

Оценка выполнения Обществом ключевых показателей эффективности за 4 квартал 2024 года.

Принятые решения:

По итогам 4 квартала 2024 года признать выполненными Обществом ключевые показатели эффективности на 100%.

4. СВЕДЕНИЯ О РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

В соответствии с п. 10.1 Устава общества, численность ревизионной комиссии общества и ее состав ежегодно устанавливает единственный акционер Общества.

Информация о Ревизионной комиссии, назначенной Решением единственного акционера от 31.07.2024г. № 03-16/15/2024:

1. **Балакирова Римма Леонидовна** – консультант отдела неналоговых доходов и финансов Министерства имущественных и земельных отношений Республики Бурятия
2. **Бадмаева Виктория Мэлсовна** – главный специалист-эксперт по вопросам внутреннего аудита Министерства строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия.
3. **Перинова Мария Булатовна** – консультант отдела внутреннего государственного финансового контроля в сфере бюджетных правоотношений 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. 9.1 Устава, является Генеральный директор. Генеральный директор согласно п. 9.2 избирается Советом директоров на срок 3 (три) года.

Информация о лице, являющимся единоличным исполнительным органом на 28.12.2024г.:

Башитова Мария Алексеевна - генеральный директор АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ»

Год рождения – 1976 г.

Сведения об образовании – Иркутский государственный университет;

Год окончания – 1998 г.

Доля участия лица в УК общества – 0%;

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества – 0 %.

Дата вступления в должность: **30.12.2023 г.**, срок полномочий: с 30.12.2023г. по 29.12.2026г., в соответствии с решением Совета директоров от 29.12.2023г. Протокол № 9.

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 2024 года

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

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

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

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

- ежемесячной надбавки за выслугу лет (стаж работы в организации) (не свыше 15% должностного оклада);
- единовременная выплата при предоставлении ежегодного оплачиваемого отпуска (в размере 2-х должностных окладов);
- разовые премии за особые достижения в выполнении показателей развития Общества, в связи с юбилейной датой и иными знаменательными датами и событиями (не свыше 3-х 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 уровня 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 решением непосредственно генерального директора Общества.

В 2024 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 7 422,8 тыс.руб., в том числе вознаграждения по итогам работы за кварталы, с учетом выполнения ключевых показателей эффективности по решениям Совета Директоров – 2357,3 тыс. руб., по итогам работы за год – размере 0 тыс.руб.

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 2024 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 в течение отчетного периода являлись:

- выполнение функций застройщика, инвестора, технического (строительного) надзора строительства жилья;
- 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;
- осуществление сделок с недвижимостью (приобретение, продажа, сдача внаем либо в аренду собственного недвижимого имущества);
- посреднические услуги по сделкам с недвижимостью;
- контроль за строительством концессионных проектов.

Период деятельности Общества в отрасли – 22 год.

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

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

В течение 2024г. в строительной отрасли наблюдалось замедление активности, обусловленное ужесточением денежно-кредитной политики, повышением ключевой ставки Центрального Банка России, повышением ставок по рыночной ипотеке, сокращением льготной ипотеки, сохранением высокого уровня кадрового голода.

Главные сложности в отрасли, с которыми столкнулись застройщики – это увеличение себестоимости строительства, макроэкономическая нестабильность, дефицит кадров, сложности с получением банковского финансирования, нехватка адекватных альтернатив стройматериалам и оборудованию, поступающим из недружественных стран.

По мнению органов управления Общества, тенденции развития АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» в строительной деятельности выглядят аналогично общеотраслевым тенденциям, а именно:

- Общество с 2017 года ведет строительство объектов жилья с применением банковского проектного финансирования через счета эскроу. В отчетном периоде введен в эксплуатацию 1-2

этап жилой застройки в 140А квартале Октябрьского района г. Улан-Удэ, общей площадью 9390 кв.м. по схеме проектного финансирования ПАО «Сбербанк». Всего застройка состоит из 5 этапов общей площадью 22 934,55 кв.м., в т.ч. жилья 13 397,83 кв.м. В 2024г. начато строительство 3-4 и 5 этапов жилой застройки по вышеуказанному адресу.

В 2024г. реализовано 126 объектов недвижимости, общей площадью 4444,72 кв.м., из них 72 квартиры общей площадью 2275,4 кв.м. построенных в рамках исполнения Государственной программы «Социальная поддержка граждан» для формирования специализированного жилищного фонда для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в Мухоршибирском и Тарбагатайском районах Республики Бурятия. Рост продаж по сравнению с 2023 годом составил 213%, он обусловлен реализацией жилья для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, при этом необходимо отметить, что реализация данного жилья была произведена по цене себестоимости.

В 2024г. было заключено 109 договоров долевого участия в строящихся объектах жилой застройки 1-2 и 3-4 этапов в 140А квартале Октябрьского района г. Улан-Удэ. Выручка от реализации объектов жилой недвижимости составила 344,4 млн. руб., что в 1,7 раз превышает показатель 2023 года. Наряду с этим, продажи недвижимости заметно сократились в октябре 2024г. после повышения ключевой ставки Банка России.

Кроме того Обществом по агентскому договору с НО «Фонд поддержки граждан- участников долевого строительства на территории Республики Бурятия» реализовано 96 помещений, из которых 71 жилых и 25 нежилых помещений.

Рынок жилья в 2024 году пережил серьёзную трансформацию. Из-за повышения ключевой ставки и сокращения льготных госпрограмм во втором полугодии 2024 года спрос на жилищное кредитование резко снизился. Основная причина — высокая ключевая ставка. В начале года она была равна 16%, а в конце поднялась до рекордного 21%. Это существенно увеличило ставки по ипотечным кредитам и сделало покупку жилья без господдержки роскошью, доступной немногим. В течение 2024 года наблюдалось заметное перетекание спроса с новостроек на вторичное жильё. Рост доходов не смог догнать увеличивающиеся платежи по ипотеке. Покупка жилья в кредит стала ещё более обременительной для семейного бюджета.

По итогам 2024 г. выдача ипотеки в целом по стране сократилась на 36% к уровню 2023г. в условиях модификации льготных программ, роста рыночных ставок и ужесточения регулирования. Практически в 2 раза по отношению к 2023 году сократилась выдача рыночной ипотеки из-за роста ставок вслед за ключевой ставкой Банка России. Выдача ипотеки замедлилась во II полугодии 2024 года после окончания массовой господдержки, тогда как в первой половине года — была близка к уровню рекордного I полугодия 2023 года.

Реализуемые АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» программы ипотечного жилищного кредитования являются 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.

В 2024г. Общество прекратило выдачу ипотеки в результате принятия Федерального закона от 12.06.2024г. № 137-ФЗ, в соответствии с которым с июня 2024г. Общество не может заключать договоры займа, обязательства по которым обеспечены ипотекой, таким образом, в I полугодии 2024г. было выдано только 8 кредитов на сумму 25,8 млн. руб.

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 2022-2024 гг., 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 2024 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 2024 году как удовлетворительные. В течение этого периода своей деятельности Общество, сумело обеспечить функционирование компании с прибылью, в размере 24 439 тыс. рублей.

По ипотечной деятельности Общества были приняты следующие изменения: АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» внесена в перечень уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов, сформированный на основании части 1.1 статьи 6.1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» и Постановления Правительства РФ от 16 марта 2020 года № 291.

В соответствии с Федеральным законом от 12.06.2024 г. № 137-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившим силу пункта 33 части 4 статьи 2 Федерального закона «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» прекращена деятельность организаций, включенных в перечень уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов. С 12 июня 2024 года Общество не может заключать договоры займа, обязательства по которым обеспечены ипотекой. Вместе с тем Общество несет права и обязанности по ранее заключенным договорам займа. Таким образом, Общество выполняет функции агента по оформлению ипотечных кредитов АО «Банк ДОМ.РФ» по Договору от 20.09.2021 г.

- Объем оформленных ипотечных займов в 2024г. составил 8 кредитов на сумму 25,8 млн. руб.

- Средняя ставка по кредитам, оформленным Обществом за 2024г. составила 4,41 %, в сравнении с 2023г. рост на 1,19 процентных пункта, произошел по причине роста ключевой ставки Банка России, что повлияло на рост процентных ставок и условий (введены комиссии банков) по льготным государственным ипотечным программам.

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

В январе 2024 г. получены разрешения на ввод в эксплуатацию построенных в 2023г. в рамках исполнения Постановления Правительства Республики Бурятия № 97 от 06.03.2022 двух многоквартирных жилых домов для детей-сирот в с. Мухоршибирь и с. Тарбагатай по 36 квартир каждый, общей площадью 3577,2 м², в т.ч. жилья – 2359,2 м². В марте 2024г. 56 квартир были переданы в собственность Акционеру Общества по акту приема-передачи в счет уменьшения уставного капитала Общества. 16 квартир были переданы Акционеру в счет уплаты дивидендов за 2023г.

Кроме того, реализованы 38 объектов недвижимости, общей площадью 1278 кв.м. Заключено 109 договоров долевого участия в строящихся объектах жилой застройки 1-2 и 3-4 этапов в 140А квартале Октябрьского района г. Улан-Удэ на общую площадь 6438,1 кв.м. Начато строительство «Жилой застройки в 140 А квартале», 3-4 этапа и 5 этапа, блоки 4-6. Общая площадь 13533,96 кв.м., в т.ч. жилья – 12889,8 кв.м.

В июне 2024 г. проведены закупки и заключены договоры на разработку проектно-сметной документации и инженерных изысканий объекта «Жилой комплекс в 110 микрорайоне Октябрьского района г. Улан-Удэ» и объекта «Жилой комплекс в 105 микрорайоне Октябрьского района г. Улан-Удэ». По двум договорам проавансировано 7,8 млн. руб.

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 - 2024 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 2024 год утверждена решением Совета Директоров 26.12.2023 г. (Протокол № 8).

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

Финансово-экономические показатели:

1. Размер дивидендов от чистой прибыли;

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

Отраслевые ключевые показатели эффективности:

1. Средний уровень % ставок по выданным ипотечным кредитам на покупку жилья;
2. Объем капитальных вложений в объекты жилищного строительства.
3. Доля выдачи ипотечных кредитов по социально-ориентированным программам от общего годового объема выданных кредитов;
4. Доля электронных сделок от общего количества проведенных сделок с недвижимостью.

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.	2023 г.			2024 г.			Причины отклонений
			План	Факт	% выполнения	План	Факт	% выполнения	
1	Размер дивидендов от чистой прибыли <i>(по итогам года)</i>	%	≥ 25	45,8	183	≥ 25	74,1	296	Решение ЕА
2	Обеспечение ежегодной безубыточной деятельности - рентабельность собственного капитала (ROE) <i>(нарастающим итогом с начала года)</i>	%	> 2,0	5,3	100	> 1,5	5,3	100	
3	Просроченная кредиторская задолженность	тыс. руб.	0	0	100	0	0	100	
4	Рентабельность продаж по «Прибыли до вычета»	тыс. руб.	> 20	22	100	> 5	5,5	100	
5	Средний уровень % ставок по выданным ипотечным кредитам на покупку жилья	%	< 8,0	3,61	100	≤ 9,8	4,41	100	Кредиты не выдаются с июня 2024г.
6	Объем капитальных вложений в объекты жилищного строительства <i>(нарастающим итогом)</i>	Млн. руб.	-	-	-	> 110,0	635,2	100	
7	Доля выдачи ипотечных кредитов по социально-ориентированным программам от общего годового объема выданных кредитов	%	≥ 95,0	99,0	104	≥ 95,0	100	100	
8	Доля дистанционного обслуживания (online – заявки) клиентов в общем объеме посещаемости сайта (введен с 2021г.)	%	≥ 2,25	2,45	100	-	-	-	прекращение деятельности по выдаче кредитов

									и займов
9	Доля электронных сделок от общего количества проведенных сделок с недвижимостью	%	-	-	-	≥ 90,0	100	100	
1	Показатель депремирования Ухудшение динамики показателя NPL	%	≤ 0,46	0,35	100	≤ 0,34	0	100	
2	Наличие задолженности по заработной плате перед работниками		0	0	100	0	0	100	
	ВСЕГО				109,7				

8. СТРУКТУРА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

Принятие решений об участии Общества в коммерческих и некоммерческих организациях на основании п. 8.2.21 Устава относится к компетенции Совета директоров.

Общество осуществляет участие в 2 (двух) коммерческих организациях: ООО «ЭтноМир» и ООО «СЗ «Клевер».

Согласно Протоколу № 1 от 20.01.2023 г. Советом директоров принято решение об участии (учреждении) с долей участия 99,9% в уставном капитале вновь создаваемого хозяйственного общества – ООО «ЭтноМир», размер уставного капитала 10 000 руб.

11.09.2023 г. создана дочерняя организация с долей участия 99,9% в уставном капитале – ООО «Этномир – Музей Бурятии», в дальнейшем переименована в ООО «СЗ «Авиатор», в июне 2024г. переименована в ООО «СЗ «Клевер» (размер уставного капитала 10 000 руб.).

Доли участия общества в уставных капиталах хозяйствующих субъектах и зависимых обществах:

- ООО «ЭтноМир» (ИНН 0300011035) - 99,9% (размер уставного капитала 10 000 руб.);
- ООО «СЗ «Клевер» (ИНН 0300017164) - 99,9% (размер уставного капитала 10 000 руб.).

9. ГОДОВАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ И АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА 2024 ГОД.

Приложением к настоящему отчету является годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторское заключение за отчетный год от 10.04.2025г.

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

Показатель	2022 год	2023 год	2024 год
Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг (без НДС), тыс. руб.	104 671	200 854	344 459
Общехозяйственные расходы всего, тыс.руб.	72 395	121 489	325 596
-в т.ч. себестоимость продукции, тыс. руб.	28 370	67 204	279 186
Валовая прибыль, тыс. руб.	76 301	133 650	65 273
Прочие доходы	8 716	15 350	17 635
Прочие расходы	4 456	15 985	15 506
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	27 828	63 811	24 439

Уставный капитал, тыс. руб.	121 454	329 272	155 574
Стоимость чистых активов, тыс. руб.	307 254	565 601	363 772
Отношение чистых активов к уставному капиталу (%)	252,9	171,77	233,83
Кредиторская задолженность, тыс.руб.	97 461	44 940	3963
в т.ч. долгосрочная, тыс.руб.	0	0	0
Дебиторская задолженность, тыс.руб.	124 016	85 750	182 996
в т.ч. расчеты с подрядчиками, тыс.руб.	77 583	48 870	133 133
-по налогам и сборам, тыс.руб.	13 775	12 000	2904
- прочие дебиторы , включая покупателей жилья, тыс.руб.	32 658	24 880	46 602

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 соглашения/последующего одобрения сделки	Орган общества, принявший решение о согласовании/последующем одобрении сделки	Предмет сделки и ее существенные условия
09.04.2024	08.05.2024	Единственный акционер	1. Заключение с Бурятским ГОСБ №8601 ПАО Сбербанк договора об открытии невозобновляемой кредитной линии на следующих условиях: -Финансирование затрат на строительство объекта жилой недвижимости: Жилая застройка в 140А квартале Октябрьского района г. Улан-Удэ, III этап строительства. Блок 4, IV этап строительства блок 5, в том числе: - осуществление платежей по договору, который будет заключен, в том числе для формирования Заемщиком у Кредитора покрытия по аккредитиву на сумму не более 45 000 000 рублей сроком действия не более 700 календарных дней на - формирования покрытия по аккредитиву (-ам) для оплаты затрат в соответствии с контрактами/договорами, заключаемыми в рамках строительства Объекта; лимит кредитной линии: 408 000 000 (Четыреста восемь миллионов) рублей; - срок финансирования: 27.02.2026 (включительно); - период доступности: 31.11.2026 (включительно); - процентная ставка за пользование кредитом: Специальная процентная ставка I(a) – 0,95% годовых начисляется на средневзвешенный остаток ссудной задолженности, покрытый средствами, находящимися на счетах формирования покрытия по Аккредитиву(ам). Специальная процентная ставка I(v) – 4,7% годовых начисляется на средневзвешенный остаток ссудной задолженности (уменьшенный на средневзвешенный остаток кредитных ресурсов, находящихся на счете(ах) покрытия по Аккредитиву(ам)), покрытый на 100% и более суммой средневзвешенного

			остатка средств на счетах эскроу, за исключением средненедневного остатка жилищных кредитов, размещенных на счетах эскроу. Специальная процентная ставка $I(v2) - 11,95\%$ годовых начисляется на средненедневной остаток ссудной задолженности (уменьшенный на средненедневной остаток кредитных ресурсов, находящихся на счете(ах) покрытия по Аккредитиву(ам)), покрытый на 100% и более средненедневным остатком жилищных кредитов, размещенных на счетах эскроу. Базовая процентная ставка устанавливается за период с даты первой выдачи кредита (не включая эту дату) по дату полного погашения кредита (включительно), в размере плавающей процентной ставки, определяемой исходя из размера действующей ключевой ставки Банка России (плавающая составляющая) плюс Фиксированная маржа, составляющая 5,65 (Пять целых шестьдесят пять сотых) процента годовых. - плата за резервирование: 0,1% от суммы лимита кредитной линии; - плата за пользование лимитом кредитной линии: 0,7% годовых от свободного остатка лимита; - Залог имущественных прав (требования) на строящиеся площади: Многоквартирный жилой дом в 140А квартале г. Улан-Удэ, III этап, блок 4, IV этап блок 5. Общая площадь квартир 4 960,74 кв.м. Количество (квартир): 94 шт.; - Залог имущественных прав (требования) на строящиеся площади: Многоквартирный жилой дом в 140А квартале г. Улан-Удэ, III этап, блок 4, IV этап блок 5. Общая площадь, кв. м: 157,42; Количество (ПСН): 10 шт.; - Последующий залог прав собственности и аренды на незастроенные земельные участки в собственности: Земельный участок, кадастровый номер 03:24:032002:2841. Общая площадь: 8423 кв.м. Республика Бурятия, г Улан-Удэ, 140А квартал. Предшествующий залогодержатель: ПАО Сбербанк; - Залог имущественных прав (требования) на строящиеся площади: Внутриплощадочные инженерные сети (корпус 4) в 140А квартале г. Улан-Удэ, III этап, блок 4, IV этап блок 5 (2 шт.)
	11.07.2024	Единственный акционер	Заключить с Обществом с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами» Предварительный договор аренды на следующих условиях: - Предмет Предварительного договора: Стороны обязуются в срок, порядке и на условиях, предусмотренных Предварительным Договором, заключить основной договор - Договор аренды, в соответствии с которым ООО ««ДОМ.РФ Управление активами» обязуется за плату передать АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» во временное владение и пользование Объекты, расположенные в Арендном доме, на срок до 31.12.2043, а Арендатор обязуется принять Объекты по акту приема-передачи, передавать Объекты отдельным категориям граждан, определяемых Арендатором для проживания в соответствии с Договором Аренды и уплачивать арендную плату. - Арендный дом: Многоквартирный жилой дом общей площадью 18 546,8 кв. м, расположенный по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 148Б, участок с кадастровым номером 03:24:031607:800. После завершения строительства и ввода Арендного дома в эксплуатацию ему будет присвоен постоянный почтовый адрес. - Срок действия договора: вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств, т.е. до заключения Договора Аренды, за исключением случаев досрочного расторжения Предварительного Договора. - Порядок и сроки заключения Договора Аренды: не позднее

			31.12.2025г. - Предмет Договора Аренды: Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование (аренду) Объекты, переданные Арендодателю по ДДУ от Застройщика, уплачивать Арендную Плату и исполнять иные обязанности, предусмотренные в Договоре Аренды. - Срок аренды: с даты подписания Акта приема-передачи и по 31.12.2043, а в случае подписания нескольких Актов приема-передачи Срок аренды исчисляется с даты подписания первого Акта приема-передачи. Продление Срока аренды возможно на условиях, предусмотренных Пунктом 9.3 Договора Аренды. - Механизм определения Арендой Платы: 1. Базовая Арендная Плата (как этот термин определен в Договоре Аренды) в первый год Срока аренды рассчитывается исходя из стоимости 491 (четыреста девяносто один) рубль 25 копеек в месяц (НДС не облагается) за один квадратный метр Общей приведенной площади Квартир, увеличенной на индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации (далее – «Индекс»), публикуемый Федеральной службой государственной статистики (Росстатом) на официальном сайте https://rosstat.gov.ru за период с даты заключения первого ДДУ до Даты подписания Договора Аренды, но не более 10% в год. 2. Переменная Плата представляет собой возмещение следующих составляющих: - расходы на обеспечение Арендного дома Коммунальными Услугами, состоящими из: а) расходов за потребленную электроэнергию, рассчитанных согласно показаниям индивидуальных приборов учета, установленных на Объектах, в соответствии со ставками и тарифами соответствующих городских коммунальных служб; б) расходов за горячее и холодное водоснабжение, рассчитанных согласно показаниям индивидуальных приборов учета, установленных на Объектах, в соответствии со ставками и тарифами соответствующих городских коммунальных служб; в) расходов за водоотведение, рассчитанных исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, и определенных по показаниям приборов учета холодной и (или) горячей воды за расчетный период в соответствии со ставками и тарифами соответствующих городских коммунальных служб; г) расходов за теплоснабжение Объектов, рассчитанных согласно показаниям индивидуальных приборов учета, установленных на Объектах, в соответствии со ставками и тарифами соответствующих городских коммунальных служб; д) расходов за вывоз твердых коммунальных отходов, рассчитанных согласно тарифам соответствующего регионального оператора; е) расходов за потребленные Коммунальные Услуги в местах общего пользования в Арендном доме; При неисправности приборов учета коммунальных ресурсов начисление Переменной Платы в части коммунальных платежей производится исходя из среднесуточного потребления или нормативного потребления. - расходы Арендодателя по налогу на имущество в отношении Квартир, который оплачивается Арендодателем на ежеквартальной основе; - расходы на охрану территории Арендного дома, включая видеонаблюдение, обслуживание и ремонт систем контроля доступа, видеонаблюдения, охранной сигнализации и безопасности Арендного дома (если применимо); - иные эксплуатационные расходы в отношении Арендного дома и Квартир, которые были утверждены решением общего собрания собственников Квартир в Арендном доме.
--	--	--	--

			- Обеспечительный платеж: Арендатор обязан выплатить Арендодателю Обеспечительный платеж в размере Базовой Арендной Платы за 1 (один) месяц (НДС не облагается). - Государственная регистрация Договора аренды: Арендатор обязуется выполнить необходимые действия для государственной регистрации Договора Аренды своими силами. - Субаренда: На условиях, определенных в пункте 2.4 Договора аренды. - Особые условия согласования сделки: Согласование компенсационных механизмов финансового обеспечения затрат Общества по Договору аренды в порядке, предусмотренном бюджетным законодательством Российской Федерации и нормативными актами Правительства Республики Бурятия в сфере бюджетного процесса.
	30.08.2024	Единственный акционер	Заключить с Обществом с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами» Предварительный договор аренды на следующих условиях: - Предмет Предварительного договора: Стороны обязуются в срок, порядке и на условиях, предусмотренных Предварительным Договором, заключить основной договор - Договор аренды, в соответствии с которым ООО ««ДОМ.РФ Управление активами» обязуется за плату передать АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» во временное владение и пользование Объекты, расположенные в Арендном доме, на срок до 31.12.2043, а Арендатор обязуется принять Объекты по акту приема-передачи, передавать Объекты отдельным категориям граждан, определяемых Арендатором для проживания в соответствии с Договором Аренды и уплачивать арендную плату. - Арендный дом: «Многоквартирный жилой арендный дом (дома) по ул. Антонова в г. Улан-Удэ в составе 308 квартир» общей площадью 18 503,4 кв. м, расположенный по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Антонова, земельный участок с кадастровым номером 03:24:022710:1896. После завершения строительства и ввода Арендного дома в эксплуатацию ему будет присвоен постоянный почтовый адрес. - Срок действия договора: вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств, т.е. до заключения Договора Аренды, за исключением случаев досрочного расторжения Предварительного Договора. - Порядок и сроки заключения Договора Аренды: не позднее 30.06.2027г. - Предмет Договора Аренды: Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование (аренду) Объекты, переданные Арендодателю по ДДУ от Застройщика, уплачивать Арендную Плату и исполнять иные обязанности, предусмотренные в Договоре Аренды. - Срок аренды: с даты подписания Акта приема-передачи и по 31.12.2043, а в случае подписания нескольких Актов приема-передачи Срок аренды исчисляется с даты подписания первого Акта приема-передачи. Продление Срока аренды возможно на условиях, предусмотренных Пунктом 9.3 Договора Аренды. - Механизм определения Арендной Платы: 1. Базовая Арендная Плата (как этот термин определен в Договоре Аренды) в первый год Срока аренды рассчитывается исходя из стоимости 520 (пятьсот двадцать) рублей83 копейки в месяц (НДС не облагается) за один квадратный метр Общей приведенной площади Квартир, увеличенной на индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации (далее – «Индекс»), публикуемый Федеральной службой государственной статистики (Росстатом) на официальном сайте https://rosstat.gov.ru за период с даты заключения первого ДДУ до Даты подписания Договора Аренды, но не более

			10% в год. 2. Переменная Плата представляет собой возмещение следующих составляющих: - расходы на обеспечение Арендного дома Коммунальными Услугами, состоящими из: а) расходов за потребленную электроэнергию, рассчитанных согласно показаниям индивидуальных приборов учета, установленных на Объектах, в соответствии со ставками и тарифами соответствующих городских коммунальных служб; б) расходов за горячее и холодное водоснабжение, рассчитанных согласно показаниям индивидуальных приборов учета, установленных на Объектах, в соответствии со ставками и тарифами соответствующих городских коммунальных служб; в) расходов за водоотведение, рассчитанных исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, и определенных по показаниям приборов учета холодной и (или) горячей воды за расчетный период в соответствии со ставками и тарифами соответствующих городских коммунальных служб; г) расходов за теплоснабжение Объектов, рассчитанных согласно показаниям индивидуальных приборов учета, установленных на Объектах, в соответствии со ставками и тарифами соответствующих городских коммунальных служб; д) расходов за вывоз твердых коммунальных отходов, рассчитанных согласно тарифам соответствующего регионального оператора; е) расходов за потребленные Коммунальные Услуги в местах общего пользования в Арендном доме; При неисправности приборов учета коммунальных ресурсов начисление Переменной Платы в части коммунальных платежей производится исходя из среднесуточного потребления или нормативного потребления. - расходы Арендодателя по налогу на имущество в отношении Квартир, который оплачивается Арендодателем на ежеквартальной основе; - расходы на охрану территории Арендного дома, включая видеонаблюдение, обслуживание и ремонт систем контроля доступа, видеонаблюдения, охранной сигнализации и безопасности Арендного дома (если применимо); - иные эксплуатационные расходы в отношении Арендного дома и Квартир, которые были утверждены решением общего собрания собственников Квартир в Арендном доме. - Обеспечительный платеж: Арендатор обязан выплатить Арендодателю Обеспечительный платеж в размере Базовой Арендной Платы за 1 (один) месяц (НДС не облагается). - Государственная регистрация Договора аренды: Арендатор обязуется выполнить необходимые действия для государственной регистрации Договора Аренды своими силами. - Субаренда: На условиях, определенных в пункте 2.4 Договора аренды. - Особые условия согласования сделки: Согласование компенсационных механизмов финансового обеспечения затрат Общества по Договору аренды в порядке, предусмотренном бюджетным законодательством Российской Федерации и нормативными актами Правительства Республики Бурятия в сфере бюджетного процесса.
11.08.2023	22.11.2024	Единственный акционер	1. Заключение дополнительного соглашения к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 180B00CAWMF от 29.11.2022г., заключенного между обществом и Бурятским отделением № 8601 ПАО Сбербанк, предусматривающего: - выдача кредита производится после предоставления Кредитору копии банковской гарантии, обеспечивающей возврат Заемщику авансового платежа на сумму платежа на сумму, указанную в требовании Кредитора, по форме и содержанию

			удовлетворяющей Кредитора в случае, если сумма авансового (ых) платежа(ей) по договору(ам)/контракту(ам), заключенному(ым) в рамках Проекта, на выполнение работ, и/или оказания услуг, и/или поставку материалов, и/или оборудования, не принятых Заемщиком, составляет более 88 333 513,6 рублей. 2. Внесение изменений в действующие условия Договора залога имущественных прав № Д301_180B00CAWMF от 29.11.2022 г. и Договора ипотеки № ДИ01_180B00CAWMF от 29.11.2022 г., заключенного между обществом и Бурятским отделением №8601 ПАО Сбербанк: - общая залоговая стоимость Предмета залога, исходя из оценочной стоимости с применением дисконтов, составляет 487 355 205,90 (четырееста восемьдесят семь миллионов триста пятьдесят пять тысяч двести пять) рублей 90 копеек. - для целей залога применяются дисконты в размере 25 (двадцать пять) процентов, 10 (десять) процентов и 4 (четыре) процента.
--	--	--	--

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 имела 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
13.12.2024	13.12.2024	Совет Директоров	Договор субаренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Антонова, площадью 15785 кв.м., разрешенное использование – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 03:24:022710:1896. - Стороны: АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» и ООО «СЗ «Клевер». - арендная плата: равна арендной плате вносимой Арендатором по договору аренды от 06.05.2024г. № 24-135, увеличенной на сумму НДС (20%). - срок аренды: заключен на срок действия основного Договора (Договора аренды от 06.05.2024г. № 24-135).	Единоличный исполнительный орган

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 2023 года и по итогам деятельности Общества за 6 месяцев 2024 г.

Решение о выплате дивидендов за 2023 год было принято на годовом собрании Единственным акционером 08.05.2024 г. Решение № 03-16/07/2024. Согласно документу было утверждено распределение чистой прибыли в сумме 47 253 100 (Сорок семь миллионов двести пятьдесят три тысячи сто) рублей 00 коп. Выплата дивидендов была осуществлена в неденежной форме в виде недвижимого имущества, согласно Договору о передаче имущества в счет дивидендов № 03-15/07/2024 от 08.05.2024.

Решение о выплате дивидендов за 6 месяцев 2024 года было принято на внеочередном собрании акционеров 06.09.2024 г. № 03-16/17/2024, выплата дивидендов была осуществлена в денежной форме платежное поручение № 949 от 25.09.2024г. в размере 5 180 614,20 (пять миллионов сто восемьдесят тысяч семьсот шестьдесят четырнадцать) рублей 20 коп.

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

По итогам работы общества в 2024 году чистая прибыль составила 24 439 тысяч рублей. Распределение прибыли общества, полученной в отчетном году, на выплаты промежуточных дивидендов в 2024 году было осуществлено 25.09.2024г. по итогам деятельности Общества за 6 месяцев 2024 г.

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

По итогам деятельности общества за 2024 год получена чистая прибыль в размере 24 439 тыс.руб.

Решение о выплате дивидендов за 2023 год было принято на годовом собрании Единственным акционером 08.05.2024 г. Решение № 03-16/07/2024. Согласно которому, было утверждено распределение чистой прибыли в сумме 63 811 023 (Шестьдесят три миллиона восемьсот одиннадцать тысяч двадцать три) рубля 14 коп. следующим образом:

1) 47 253 100 (Сорок семь миллионов двести пятьдесят три тысячи сто) рублей 00 коп. – на править на выплату дивидендов единственному акционеру по итогам деятельности за 2023 год (в размере не более 14,3508 руб. на одну акцию).

Установить дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: «23» мая 2024г.

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

Форма выплаты: неденежная - в натуральной форме недвижимым имуществом, указанном в приложении.

2) 3 190 551 (Три миллиона сто девяносто тысяч пятьсот пятьдесят один) рубль 16 коп. - в резервный фонд Общества;

3) 11 610 205 (Одиннадцать миллионов шестьсот десять тысяч двести пять) рублей 00 коп. – на реинвестирование доли чистой прибыли в Фонд производственного развития Общества;

4) 957 166,98 (Девятьсот пятьдесят семь тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 98 коп. - в Фонд социально-страхового обеспечения Общества;

5) 800 000,00 (Восемьсот тысяч) рублей 00 коп. – оставить нераспределенной

13. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА

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

В 2024г. были возвращены средства государственной поддержки полученной в 2023г. на строительство многоквартирных жилых домов в районах Республики (с. Мухоршибирь и с. Тарбагатай) для формирования специализированного жилищного фонда для детей-сирот 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).

Возврат бюджетных инвестиций был осуществлен в марте 2024г. путем погашения ценных бумаг эмитента в количестве 1 736 978 (Один миллион семьсот тридцать шесть тысяч девятьсот семьдесят восемь) штук обыкновенных акций.

14. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

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

1. Внешние:

- *изменение законодательства;*
- *изменение ситуации на рынке;*

2. Управленческие риски;

- 1. Риски ликвидности;*
- 2. Операционные риски, связанные с деятельностью Общества.*

1. Внешние

- **Изменение законодательства.** В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество является одним из основных налогоплательщиков в Республике Бурятия (по месту регистрации и фактическому расположению), осуществляющим уплату федеральных, региональных и местных налогов, в частности налога на добавленную стоимость, налога на прибыль организаций, налога на имущество организаций и земельного налога.

Меры по управлению риска:

- для снижения негативных последствий в Обществе осуществляется непрерывный мониторинг изменений законодательства, в том числе налоговых, изменений в практике толкования и применения норм действующего законодательства.

Другим правовым риском являются риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, в том числе в сфере градостроительства, жилищного, земельного законодательства и законодательства в сфере долевого участия строительства объектов недвижимости. В действующей системе правоприменения в Российской Федерации большое значение имеют правовые позиции высших судебных инстанций (Конституционный суд РФ, Верховный суд РФ), которые могут оказывать влияние на условия ведения предпринимательской деятельности компании.

Меры по управлению рисками: Общество осуществляет регулярный мониторинг решений, принимаемых высшими судами, а также оценивает тенденции правоприменительной практики, формирующейся на уровне окружных арбитражных судов, активно применяя и используя ее не только при защите в судебном порядке своих прав и законных интересов, но и при разрешении правовых вопросов, возникающих в процессе осуществления деятельности.

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. Риск, связанный с изменением требований по регулируемой основной деятельности у Общества, отсутствует.

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

- Изменение ситуации на рынке.

Макроэкономическая нестабильность в стране, рост затрат на строительство, дефицит специалистов в строительной сфере, отсутствие адекватных альтернатив стройматериалам и оборудованию, поступающим из недружественных стран может привести к удорожанию строящихся объектов недвижимости АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» и, как следствие, к сокращению объемов продаж.

В сложившейся экономической ситуации в течение 2024 года наблюдались следующие тенденции:

- падение курса рубля, и соответственно, покупательской способности;
- удорожание стоимости оборудования и строительных материалов, и стоимости жилищного строительства в целом,
- увеличение ключевой ставки ЦБ РФ, и, соответственно, удорожание проектного финансирования для застройщиков;
- снижение темпов и объема продаж жилья.

В 2025 году ожидается сохранение низкого темпа продаж новостроек ввиду нестабильной макроэкономической ситуации в стране, высокой ключевой ставки ЦБ РФ и рыночных ипотечных продуктов (не льготных) для населения.

Общество в целях снижения риска падения продаж и увеличения заинтересованности к строящему объекту:

- расширяет предлагаемую линейку продаж жилья (черновая отделка, предчистовая отделка, чистовая);
- увеличивает затраты на благоустройство придомовой территории, приближая качество строящегося жилья к комфорт –классу;
- увеличивает объем PR мероприятий - с целью расширения круга потенциальных клиентов Общества, в том числе в соседних регионах, одновременно, это влечет объем затрат.

2. Управленческий риск.

Данный риск возникает в ситуации определенной степени неопределенности по следующим причинам:

- недостаточность информации для выбора органами управления Общества альтернативы решения, связанного с высокой вероятностью неблагоприятных последствий для Общества,
- различного видения органами управления задач, миссии и деятельности Общества.

Управленческий риск может привести как к стратегическим и оперативным потерям, так и приобретениям в деятельности организации.

Инструментами управления рисками являются:

- система управления Обществом.

Органами управления Общества являются: Единственный акционер - Республика Бурятия в лице Министерства имущественных и земельных отношений Республики Бурятия, Совет директоров в составе представителей Республики Бурятия, а также назначаемый Советом директоров генеральный директор. Данная система управления призвана минимизировать управленческие риски.

- корпоративный стиль управления.

В Обществе практикуется принятие решений по основным вопросам через рабочие группы. Данный вид управления мотивирует сотрудников и стимулирует к большей ответственности, к обсуждению внедрения новых идей в хозяйственной деятельности Общества.

- система закупок.

Закупочная деятельность Общества осуществляется в соответствии с нормами Федерального закона № 223 «О закупках товаров, работ и услуг отдельными видами юридических лиц».

3. 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 поквартально;
- ежемесячный мониторинг исполнения плана доходов-расходов и анализ полученных отклонений;
- управление денежными потоками, дебиторской и кредиторской задолженностями;
- 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 31.12.2024 года баланс является частично ликвидным, так как не выполняется соотношение между активами и пассивами. Среди коэффициентов ликвидности выполняется только коэффициент общей ликвидности. Данный коэффициент по итогам 2024 г. равен 1,73 при норме $\geq 1,0$. Коэффициент срочной ликвидности – 0,4 (норма более 1,0), абсолютной ликвидности – 0,04 (норма более 0,2). Это объясняется тем, что Общество осуществляет строительство объектов недвижимости на заемные средства и получит денежные средства со счетов эскроу после ввода объектов недвижимости в эксплуатацию в течение 2025г.

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 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:

- возложения функций на аналитическое подразделение, отвечающее за экономическо-аналитическую поддержку решений, принимаемых Обществом (отдел по финансам и экономике).
- возложения функций на юридическое подразделение, отвечающее за юридическую поддержку решений, принимаемых Обществом (юридический отдел).
- системы внутреннего контроля исполнения утвержденных бюджетов (планов) Общества, т.е. бюджетирования;
- разработка локальных актов, детализирующих работу внутри Общества, приказов о назначении ответственных за осуществление строительного контроля;
- внутренние проверки по заключенным и исполняемым договорам, используя возможности ЕИС;
- 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.

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 об учетной политике АО «Ипотечная корпорация РБ» (ежегодно);
- Положение об обработке персональных данных, утв. 07.05.2025г.

15. ПОРУЧЕНИЯ ГЛАВЫ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ И ПРАВИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

В рамках исполнения Государственной программы «Социальная поддержка граждан» для формирования специализированного жилищного фонда для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в соответствии с Постановлением Правительства Республики Бурятия № 97 от 06.03.2022г. в 2023г. были построены два многоквартирных жилых дома для детей сирот в с. Мухоршибирь и с. Тарбагатай по 36 квартир каждый, общей площадью 3577,2 м², в т.ч. жилья –2359,2 м². В январе 2024 г. получены разрешения на ввод жилых домов в эксплуатацию. В марте 2024г. они были переданы в собственность Акционеру по акту приема передачи для дальнейшей передачи администрациям Мухоршибирского и Тарбагатайского районов. Затраты, понесенные Обществом после ввода жилых домов в эксплуатацию, составили 3 546,4 тыс.руб.

В 2024г. Правительством Республики Бурятия Обществу было поручено реализовать проект по строительству многоквартирного жилого дома, в рамках реализации государственной программы «Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе» для сотрудников АО «Улан-Удэнский авиационный завод». В соответствии с Постановлением Правительства Республики Бурятия № 410 от 18.08.2015 данный проект был отнесен к масштабным инвестиционным проектам для реализации приоритетных направлений социально-экономического развития Республики Бурятия.

В апреле 2024г. было разработано технико-экономическое обоснование проекта.

В мае 2024г. в соответствии с Распоряжением Главы Республики Бурятия № 47-рг от 03.05.2024г. был предоставлен в аренду без проведения торгов земельный участок по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Антонова для строительства 308-квартирного арендного дома для нужд АО «Улан-Удэнский авиационный завод» - жилой комплекс «Авиатор». Позднее, в ноябре 2024 г. земельный участок был передан в субаренду ООО СЗ «Клевер», дочерней организации Общества. Общество заключило от своего имени договоры на разработку проектно-сметной документации с экспертизой проекта, а также иные договоры для обеспечения начала строительства (ограждение земельного участка по ул. Антонова, корректировка проекта планировки территории, охрана, видеонаблюдение и др.). В июне, в связи с корректировкой проекта, внесены изменения в технико-экономическое обоснование проекта, получившие 16.06.2025 г. положительное заключение Министерства строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия. Также внесены изменения в Распоряжение Главы Республики Бурятия № 47-р.

Затраты, понесенные Обществом в 2024г. по данному проекту составили 4 918,5 тыс.руб. По итогам первого полугодия 2025 г. затраты составили 8718,1 тыс.руб.

Ведутся работы по определению проектного финансирования банком.

Помимо указанного, Общество по требованию Заместителя Председателя Правительства Республики Бурятия Луковникова Е.В. продолжает осуществлять деятельность в качестве учре-

дителя концессионеров: ООО «ТЦУУ» и ООО «МЦУУ», через дочернюю организацию ООО «Этномир», в том числе согласовывая крупные сделки концессионеров.

16. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕМЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОБЩЕСТВОМ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, тыс. руб.
Тепловая энергия	151,02	ГКал	370,11
Электрическая энергия	30,432	МВт/час	247,03
Бензин автомобильный	4903	л	277,98

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 Единственному акционеру предоставление всей информации 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 Единственным акционером является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов Единственного акционера.

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

- равное и справедливое отношение к Единственному акционеру при реализации им полномочий на участие в управлении Обществом;
- возможность Единственного акционера участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов;
- надежные и эффективные способы учета прав Единственного акционера 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 Акционерным обществом «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Республики Бурятия» (далее – Общество) разработано и утверждено Положение о закупочной деятельности (Протокол Совета директоров №1 от 16.02.2012г).

В связи с внесением в 2024 г. изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации, Обществом были утверждены изменения и дополнения в Положение о порядке проведения закупок товаров, работ, услуг, касающиеся запретов и ограничений закупок

иностранного товара (работ, услуг), а также преимуществ в отношении отечественного товара (работ, услуг) (протокол Советом директоров №1 от 16.02.2024, протокол Советом директоров №9 от 23.10.2024).

В 2024 году в рамках Федерального закона от 18 июля 2011 г. №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» путем размещения информации в Единой информационной системе в сфере закупок было проведено 28 закупок, по результатам которых были заключены договоры на общую сумму 806 953 004,40 рублей, из них:

- путем проведения аукциона в электронной форме, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства на сумму 187 488 руб.;

- путем проведения конкурса в электронной форме, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства на сумму 433 889 873,5 руб.;

- путем проведения запроса предложений в электронной форме на сумму 599 978 рублей;

- путем проведения пяти запросов предложений в электронной форме, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства на общую сумму 27 810 031,40 руб.;

- путем проведения предварительного квалификационного отбора на право выполнения генподрядных работ для строительства отдельных объектов, расположенных на территории Республики Бурятия;

- путем проведения электронного конкурса среди квалифицированных поставщиков, отобранных по результатам предварительного квалификационного отбора на сумму 296 070 530 руб.;

- путем проведения восемнадцати закупок у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) на общую сумму 48 395 103,50 руб.

Экономия от проведенных конкурентных закупок составила 3 524 276,50 руб.

За 2024 год АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ» достигло доли годового объема закупок у субъектов малого и среднего предпринимательства – 98,23% 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 Федерального закона от 18 июля 2011 г. №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» составил 6 047 157,90 руб.

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

В целом, Общество с поставленными в 2024 году задачами справилось успешно и в полном объеме.

19. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ АКЦИОНЕРОВ

Является членом Региональной ассоциации «Строители ТПП РБ» (регистр. СРО-С-279-31032017, в реестре № 74) с 01.07.2018г.

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

Генеральный директор
АО «СЗ «Ипотечная корпорация РБ»

 М.А.Башитова