



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«МОРДОВСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОРПОРАЦИЯ»**

УТВЕРЖДЕН

**Решением годового Общего собрания
акционеров акционерного общества
«Специализированный застройщик
«Мордовская ипотечная корпорация»**

Протокол № _____ от «___» _____ 2023г.

**Председатель
собрания _____ И.Р. Хайруллин**

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ 2022

**Республиканская целевая программа «Жилище»
в рамках государственной программы Республики Мордовия
«Развитие жилищного строительства и сферы
жилищно-коммунального хозяйства»**

ОГЛАВЛЕНИЕ

Общая характеристика Общества	
Об Обществе	4
Положение Общества в отрасли	8
Перспективы, приоритеты и риски развития Общества	9
Об отчете	13
Менеджмент и структура управления Общества	
Структура управления Общества	15
Привлечение заинтересованных сторон	21
Основные направления деятельности Общества	
Строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры	24
Управление недвижимостью	32
Сопровождение ипотечных активов	35
Управление кредитным портфелем	36
Кадровая и социальная политика	38
Результаты финансово – хозяйственной деятельности Общества	
Объем использованных энергоресурсов	41
Финансово-экономический анализ деятельности и его основные показатели	41
<i>сравнительный аналитический баланс</i>	41
<i>анализ платежеспособности</i>	46
<i>анализ рыночной устойчивости</i>	48
<i>анализ финансовой устойчивости</i>	51
<i>анализ деловой активности</i>	53
<i>анализ денежных потоков</i>	56
<i>анализ финансовых результатов</i>	58
<i>анализ и оценка доходности и рентабельности</i>	61
<i>оценка финансового потенциала организации</i>	65
<i>расчет стоимости чистых активов</i>	66
Начисление и выплата дивидендов	68
Корпоративная и справочная информация	
Отчет Совета директоров Общества о результатах по главным направлениям деятельности	70
Сведения о крупных сделках и сделках с заинтересованностью, сделках, оказывающих существенное влияние на финансовое положение Общества	70
Сведения о соблюдении принципов корпоративного управления	70
Справочная информация	71

Общая характеристика Общества



Об Обществе

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» (далее – Общество, АО «СЗ «МИК»)) создано 19 декабря 2001 года на Общем собрании акционеров, зарегистрировано 29 декабря 2001 года распоряжением Администрации города Саранска Республики Мордовия № 3150-рз. В соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» 31 октября 2002 года Инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Саранска Республики Мордовия внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1021300979127.

Основным акционером Общества является Республика Мордовия в лице Министерства земельных и имущественных отношений Республики Мордовия, доля которой в Уставном капитале Общества составляет 97,25 %.

Целью создания Общества является объединение материальных, интеллектуальных и финансовых средств Учредителей для:

- создания организационных основ внедрения механизмов ипотечного кредитования и расширения объемов жилищного строительства в Республике Мордовия;
- обеспечения доступности для населения долгосрочных целевых ипотечных жилищных кредитов (займов);
- привлечения денежных средств граждан в жилищную и инвестиционную сферу;
- повышения уровня социально-экономического развития региона.

Основными видами экономической деятельности Общества являются:

- осуществление функций заказчика-застройщика и инвестиционная деятельность в сфере жилищного строительства;
- организация и координация первичного рынка долгосрочных ипотечных жилищных кредитов (займов);
- операционная деятельность по стандартизации и организации работы участников первичного ипотечного рынка и рынка рефинансирования ипотечных кредитов (займов);
- разработка предложений и выдача заключений по проектам нормативно-правовых актов, касающихся ипотечного жилищного кредитования, представление их на рассмотрение органов государственной власти;
- иные виды деятельности, не запрещенные законом.

Общество является членом Саморегулируемой организации «Ассоциация строителей Мордовии» (регистрационный номер записи в Государственном реестре саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства СРО-С-092-30112009; дата включения в реестр сведений 30.11.2009г.; адрес: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кавказская, д. 1/2), регистрационный номер Общества в реестре членов Саморегулируемой организации – 102, дата регистрации Общества в реестре членов Саморегулируемой организации – 26.03.2010г. На основании Решения Правления СРО НП «МСС» от 26.03.2010г. (Протокол № 11) АО «СЗ «МИК» имеет право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору строительного подряда (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии), а также осуществлять строительный контроль:

- за общестроительными работами;

- за работами в области водоснабжения и канализации;
- за работами в области теплогасоснабжения и вентиляции;
- за работами в области пожарной безопасности;
- за работами в области электроснабжения.

Кроме того, Общество является членом Саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональное объединение проектных организаций» (СРО Ассоциации «МОПО») (регистрационный номер записи в Государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-014-05082009; адрес: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кавказская, д. 1/2), регистрационный номер Общества в реестре членов Саморегулируемой организации – 829, дата регистрации Общества в реестре членов Саморегулируемой организации – 13.09.2021г. На основании Решения Президиума СРО Ассоциации «МОПО» от 09.09.2021г. (Протокол № 47) АО «СЗ «МИК» имеет право осуществлять подготовку проектной документации.

В начале 2003 года между Правительством Республики Мордовия, АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (с 02.03.2018 года переименовано в АО «ДОМ.РФ») и АО «СЗ «МИК» было заключено трехстороннее соглашение по развитию на территории Республики Мордовия системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Таким образом, республиканская система ипотечного жилищного кредитования стала частью общероссийской двухуровневой системы ипотеки и появилась возможность привлечь в республику долгосрочные внебюджетные средства, а Общество стало единственным в Республике Мордовия региональным оператором по внедрению и обслуживанию ипотечных продуктов АО «ДОМ.РФ».

В рамках реализации данного соглашения Обществом была отработана технология предоставления (ипотечные займы по стандартам АО «ДОМ.РФ» выдавались до 2019 года), рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), по которой сотрудники Общества помогали гражданам на всех этапах приобретения жилья, начиная с подбора варианта квартиры и получения кредита (займа) на ее приобретение до оформления права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

Одновременно, в целях социально-экономического развития муниципальных районов Республики Мордовия Обществом до 2012 года выдавались ипотечные жилищные займы на строительство индивидуальных жилых домов (не по стандартам АО «ДОМ.РФ»; данные займы не подлежали оформлению закладной и рефинансированию в АО «ДОМ.РФ»).

Всего Обществом и коммерческими банками за период деятельности с 2002 года по 2022 год было выдано на приобретение и строительство жилья 12,22 тыс. ипотечных займов и кредитов на сумму 11,62 млрд. рублей, в т.ч. 6,67 тыс. ипотечных займов на общую сумму 4,70 млрд. рублей выдано АО «СЗ «МИК», рефинансировано 6,96 тыс. закладных на общую сумму 4,77 млрд. рублей, в т.ч. в АО «ДОМ.РФ» – 5,36 тыс. закладных на сумму 4,09 млрд. рублей.

За период с 2002 года по 2022 год Обществом в строительство жилых домов, а также объектов социальной и инженерной инфраструктуры инвестировано более 23,18 млрд. рублей, построено с участием АО «СЗ «МИК» 901,16 тыс. кв. м жилья (включая ввод в эксплуатацию физическими лицами индивидуальных жилых домов и покупку физическими лицами вторичного жилья с помощью выданных Обществом ипотечных жилищных займов), в т.ч. 628,74 тыс. кв. м – введено в эксплуатацию в качестве Заказчика-Застройщика. Более 15,1 тыс. семей улучшили свои жилищные условия, в т.ч. 12,5 тыс. семей – в г. Саранске, 2,6 тыс. семей – в районах Республики Мордовия.

Основная деятельность Общества – строительство жилых и нежилых зданий –

направлена на комплексное освоение земельных участков с возведением всей необходимой инженерной и социальной инфраструктуры территории застройки. На территории г.о. Саранск Обществом в качестве Заказчика-Застройщика реализованы следующие масштабные проекты по комплексному освоению земельных участков с целью строительства многоквартирных жилых домов:

- строительство первого ипотечного квартала в юго-западной части города (сроки реализации проекта: 2008 – 2010 годы, построено 965 квартир общей площадью жилья 51,19 тыс. кв. м);
- строительство второго ипотечного квартала в северо-западной части города (сроки реализации проекта: 2009 – 2011 годы, построена 441 квартира общей площадью жилья 25,33 тыс. кв. м);
- строительство жилых домов в квартале, ограниченном улицами Гагарина, Республиканская, Филатова, Мичурина (сроки реализации проекта: 2009 – 2013 годы, построена 491 квартира общей площадью жилья 25,24 тыс. кв. м);
- строительство малоэтажных жилых домов в р.п. Луховка (сроки реализации проекта: 2015 – 2022 годы, построено 34 многоквартирных жилых дома (870 квартир) общей площадью жилья 40,58 тыс. кв. м);
- застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного улицами Пролетарская, Промышленный проезд, Большевицкая, Васенко (сроки реализации проекта: 2016 – 2020 годы, построено 953 квартиры общей площадью жилья 52,61 тыс. кв. м);



Рис. 1. «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного улицами Пролетарская, Промышленный проезд, Большевицкая, Васенко в г. Саранске»

- комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки первого микрорайона (сроки реализации: 2010 – 2014 годы, построено 1 322 квартиры общей площадью жилья 76,71 тыс. кв. м);
- комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла)

г. Саранска. Проект застройки второго микрорайона (сроки реализации: 2014 – 2018 годы, построено 1 095 квартир общей площадью жилья 60,79 тыс. кв. м);

- комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки пятого микрорайона (сроки реализации: 2015 – 2020 годы, построено 1 166 квартир общей площадью жилья 64,90 тыс. кв. м).

В отчетном году в целях повышения качества и совершенствования системы управления бизнес-процессами компании были проведены следующие организационные мероприятия:

- **в области цифровизации:**
 - ✓ внедрена корпоративная информационная система (КИС) «Битрикс»;
 - ✓ развернут облачный сервис хранения и обмена данными;
 - ✓ смонтирована система сбора и хранения видеоданных со строительных площадок компании с удаленным доступом через интернет 24/7;
 - ✓ обновлен парк компьютерной техники;
 - ✓ развернут и интегрирован в общую систему удаленный штаб на строительных площадках 4-го микрорайона;
 - ✓ работники проектного отдела прошли вводный курс по работе в отечественном программном обеспечении Renga BIM;
- **в области проектирования:**
 - ✓ изменен подход к разработке строительной документации – в приоритете комфорт, безопасность и качество;
 - ✓ для всех реализуемых объектов разработаны дизайн-проекты мест общего пользования, соответствующие стандартам жилья комфорт-класса;
 - ✓ применялись результаты современных практик крупных застройщиков в области проектирования МКД;
- **в области управления качеством и охраны труда:**
 - ✓ закреплена практика формирования гарантийного фонда качества в размере 10 % от стоимости работ по договорам за счет средств генеральных подрядчиков;
 - ✓ сформирован отдел охраны труда: безопасность труда на строительных площадках стала одним из основных приоритетов;
 - ✓ сформирован отдел по урегулированию претензий: внутренний контроль качества и работа с обращениями граждан – также одни из основных приоритетов;
 - ✓ организован строительный штаб на строительных площадках 4-го микрорайона;
- **в области маркетинга и рекламы:**
 - ✓ проспонсировано проведение финала X Национального чемпионата «Молодые профессионалы» в г. Саранске;
 - ✓ проведены ребрендинг и актуализация фирменного стиля компании;
 - ✓ увеличена маркетинговая активность в социальных сетях;
 - ✓ запущена широкая рекламная кампания в сети Интернет;
 - ✓ размещен имиджевый баннер в 4-м корпусе ФГБОУ ВО «МГУ им. Н.П. Огарёва»;
 - ✓ проведено комплексное исследование потребительских предпочтений;
- **в области благотворительности, милосердия и меценатства:**
 - ✓ произведен ремонт кровли ГКУСО РМ «Республиканский социальный приют для детей и подростков «Надежда»;
 - ✓ оказана безвозмездная финансовая помощь ГБУ СОИ РМ «Темниковский детский дом-интернат» и ГБУ СОССЗН РМ «Большеберезниковский дом-интернат для престарелых и инвалидов», а также Мордовскому республиканскому отделению «Российский фонд мира»;

- ✓ запущена программа поддержки семей мобилизованных сотрудников компании;
- ✓ принято участие в республиканском благотворительном марафоне «Добро без границ»;
- ✓ оказана техническая, консультативная и финансовая помощь Некоммерческому фонду поддержки восстановления Никольской церкви с. Пушкино Ромодановского района Республики Мордовия.

Кроме того, приняты ключевые решения по оптимизации внутренних и внешних бизнес-процессов компании:

- увеличена доля собственных средств Общества в бюджетах реализуемых проектов для снижения кредитной нагрузки на экономику строительства (см. раздел «Управление кредитным портфелем»);
- подготовлены и утверждены изменения Положения о закупке товаров, работ, услуг;
- разработана и утверждена новая организационная структура Общества;
- введена практика проведения инвестиционного комитета в целях отбора новых земельных участков для застройки (см. раздел «Управление недвижимостью»);
- привлечена новая управляющая компания для управления вновь введенными в эксплуатацию объектами;
- налажено взаимодействие с проектными организациями г. Саранска (ООО «Проектный институт «Мордовгражданпроект», ООО «ТЭС-Проект», ООО «Саранскгражданпроект», ООО «Проект-Сити») в целях реализации перспективных проектов (см. раздел «Перспективы, приоритеты и риски развития Общества»);
- произведены финансовые вложения в уставный капитал дочерней компании – ООО «МЭО».

Положение Общества в отрасли

В настоящее время в системе ипотечного жилищного кредитования в Республике Мордовия ключевую роль играют такие крупные кредитные организации федерального значения, осуществляющие выдачу ипотечных жилищных кредитов, как ПАО Сбербанк, Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», ПАО Банк «ФК Открытие», Банк ГПБ (АО), ПАО «Совкомбанк», АО «Банк ДОМ.РФ», АО «АЛЬФА-БАНК».

В связи с отзывом Центральным банком Российской Федерации лицензий на осуществление банковских операций у региональных банков АО «АКТИВ БАНК» (дата отзыва – 25.06.2021г.) и АО «КС БАНК» (дата отзыва – 06.08.2021г.) прекращена деятельность данных кредитных организаций по выдаче ипотечных жилищных кредитов.

Выдача ипотечных жилищных займов за счет средств АО «СЗ «МИК» приостановлена с 2019 года в связи с ограничениями, установленными для Застройщиков внесенными изменениями в Федеральный Закон РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

По отношению к конкурентам на рынке жилищного строительства Республики Мордовия Общество имеет преимущество в той части строительства, которая характеризует его как Застройщика, осуществляющего комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства с возведением всей необходимой социальной и инженерной инфраструктуры.

Всего за период 2022 года объем введенного в эксплуатацию Обществом жилья составил 20,9 % от общего объема ввода жилых домов предприятиями и организациями Республики Мордовия. При этом по данному показателю Общество в отчетном году

заняло 1-е место в Республике Мордовия среди всех строительных организаций.

Конкурентное положение Общества в отраслях (сегментах рынка), где задействованы финансовые ресурсы Общества, является устойчивым.

Перспективы, приоритеты и риски развития Общества

С учетом изменений законодательства Российской Федерации, в т.ч. Федерального Закона Российской Федерации от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», особое внимание в ближайшей перспективе Общество будет уделять:

- увеличению доли Общества на рынке первичного жилья Республики Мордовия и повышению уровня качества строительно-монтажных и отделочных работ;
- повышению доступности жилья для населения различных социальных категорий путем внедрения и обслуживания льготных программ и специализированных продуктов при участии кредитных организаций;
- взаимодействию с органами государственной власти, в т.ч. с целью предоставления из средств федерального и республиканского бюджета Республики Мордовия определенных социальных выплат гражданам;
- оптимизации кредитного портфеля Общества;
- развитию на территории Республики Мордовия новых жилищных программ, реализуемых при участии и поддержке государственных органов;
- поиску, комплексной оценке и отбору новых земельных участков для застройки;
- продвижению брэнда и узнаваемости компании путем участия в специализированных мероприятиях общероссийского значения, проводимых на территории Республики Мордовия;
- оптимизации внутренних бизнес-процессов компании, в т.ч.:
 - ✓ формированию отдела маркетинга;
 - ✓ повышению качественного уровня работы с клиентами (в т.ч. за счет функционирования созданного отдела по урегулированию претензий);
 - ✓ внедрению системы профессионального обучения работников с целью повышения уровня квалификации и мотивации;
 - ✓ совершенствованию системы планирования.

Кроме того, главными организационными приоритетами развития Общества на 2023 год являются:

- **в области цифровизации:**
 - ✓ глубокая доработка и интеграция КИС по всем подразделениям компании – продажи и маркетинг, строительный блок, финансы, гарантийное обслуживание, АХО, администрация;
 - ✓ внедрение подразделения управления проектированием и строительством в разрезе планирования, анализа и контроля управления строительными проектами;
 - ✓ интеграция подрядных организаций в информационную систему строительных проектов;
 - ✓ закупка и развертывание программного обеспечения для проектирования в BIM (ТИМ);
- **в области проектирования:**
 - ✓ создание на базе проектного отдела Общества проектного управления, позволяющего осуществлять полный цикл разработки проектной документации как

объектов жилищного строительства для нужд Общества, так и объектов социального, культурного и бытового назначения, планируемых к строительству на территории Республики Мордовия сторонними застройщиками (т.е. выход на рынок проектных работ Республики Мордовия);

- ✓ разработка и внедрение корпоративного продуктового стандарта жилья комфорт-класса;
- ✓ привлечение лучших российских архитектурных мастерских для участия в разработке проектов квартальной застройки, повышение качества проектных решений;
- ✓ внедрение BIM до конца 2023 года;
- **в области управления качеством и охраны труда:**
 - ✓ разработка и внедрение корпоративного стандарта управления качеством строительства;
 - ✓ завершение выделения контрольной функции в самостоятельный блок;
- **в области маркетинга и рекламы:**
 - ✓ обновление корпоративной CRM-системы и интеграция ее в общее информационное поле компании;
 - ✓ формирование продуктовых стандартов компании;
- **в области закупочных процедур:**
 - ✓ разработка антимонопольного комплаенса (совокупность правовых и организационных мер, направленных на соблюдение требований антимонопольного законодательства и предупреждение его нарушения);
 - ✓ формирование и внедрение регламента системы закупок для комплексного регулирования взаимодействия сотрудников компании, вовлеченных в закупочный процесс;
- **дальнейшее активное участие в мероприятиях в области благотворительности, милосердия и меценатства.**

Приоритетное направление работы Общества по основному виду деятельности на ближайшие годы – продолжение реализации самого масштабного проекта в истории



Рис. 2. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки 3-го микрорайона»

компании «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска», который состоит из пяти микрорайонов и соответствует всем современным требованиям применения комплексного механизма застройки территорий.

Участок под застройку третьего микрорайона расположен в пойме реки Тавла. Площадь территории в проектируемых границах свободна от застройки и составляет 15 га. В настоящее время ведется инженерная подготовка территории строительства в целях выравнивания рельефа и недопущения подтопления во время весенних паводков.

Застройка микрорайона представлена 12-ти, 16-ти, 18-ти этажными жилыми домами кирпичного и каркасно-монолитного исполнения, общая площадь жилья составит 137,41 тыс. кв. м, общее количество квартир – 2 574. Сроки реализации проекта: 2024 – 2030 годы.

В настоящее время ведется застройка территории четвертого микрорайона. В 2021 году были введены в эксплуатацию 3 многоквартирных жилых дома (пл. № 3, 4, 5 по генплану) общей площадью жилья 19,04 тыс. кв. м (381 квартира). На данный момент осуществляется строительство 9 жилых домов (пл. № 1а, 1б, 2а, 2б, 6, 7, 8, 9, 10 по генплану) общей площадью 63,21 тыс. кв. м (1 138 квартир и 8 нежилых помещений). Кроме того, ведется разработка проектно-сметной документации еще по одному жилому дому (пл. № 11 по генплану).



Рис. 3. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки 4-го микрорайона»

Застройка четвертого микрорайона представлена 9-12-ти, 16-ти и 18-ти этажными жилыми домами кирпичного и каркасно-монолитного исполнения, общая площадь жилья составит 98,27 тыс. кв. м, общее количество квартир – 1 822. Сроки реализации проекта: 2020 – 2024 годы.

Также здесь построен детский сад на 240 мест, а в 2023 году будет введена в эксплуатацию школа на 1 450 учащихся.

План ввода в эксплуатацию жилья на 2023 год составляет 33 253,22 кв. м (671 квартира) (126,85 % к факту ввода многоквартирных жилых домов в 2022 году), в т.ч.:

- 30 051,95 кв. м (597 квартир) – 4 жилых дома в рамках реализации проекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона» (пл. № 1а, 2а, 6, 7 по генплану);
- 3 201,27 кв. м (74 квартиры) – 3 жилых дома в районах Республики Мордовия (в с. Кочкурово Кочкуровского района, в г. Темников Темниковского района и в р.п. Явас Зубово-Полянского района), которые планируется построить в рамках реализации подпрограмм «Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа в Республике Мордовия» и «Переселение граждан из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу».

Планируемый на 2023 год объем инвестиций в строительство жилых домов, объектов социальной и инженерной инфраструктуры, проведение инженерной подготовки территории, технологическое присоединение к инженерным сетям, изготовление проектной документации, проведение геологических и изыскательских работ, экспертизу проектно-сметной документации и прочие капитальные работы составляет **2 252,509 млн. рублей** (155,86 % к факту объема инвестиций в 2022 году), в т.ч.:

- 846,579 млн. рублей (37,58 %) – собственные средства Общества;
- 1 405,930 млн. рублей (62,42 %) – кредитные средства банков-партнеров.

Однако, наряду с определенными направлениями развития Общества, существуют и потенциальные риски, способные повлиять на результаты деятельности. Наиболее значимыми являются следующие из них:

- риск, связанный с длительным периодом ценовой неопределённости на рынках строительных материалов и жилищного строительства в целом, обусловленный ухудшением социально-экономической ситуации в Российской Федерации в условиях санкций;
- процентные риски, возникающие из-за непредвиденных изменений Центральным банком Российской Федерации ключевой ставки. Процентный риск приводит к изменению затрат на выплату процентов по заемным источникам финансирования или доходов на инвестиции, и, следовательно, к изменению ставки доходности на собственный капитал и на инвестируемый капитал по сравнению с ожидаемыми ставками доходности;
- риск недостаточности собственных средств Общества для участия в реализации различных государственных целевых программ;
- риск возникновения осложнений в существующих бизнес-процессах, связанный с развитием новых направлений деятельности и/или внедрением новых программ ипотечного жилищного кредитования, требующих отлаженных механизмов взаимодействия субъектов-участников;
- риск увеличения просроченной задолженности по портфелю сопровождаемых залоговых ввиду недостаточной стабильности доходов населения в Республике Мордовия и резким повышением уровня инфляции;

- риск несвоевременного погашения и/или погашения не в полном объеме Обществом кредитных и заемных обязательств вследствие ненадлежащего исполнения/неисполнения обязательств прочими контрагентами перед Обществом.

Об отчете

Годовой отчет за 2022 год (далее – Отчет) подготовлен с использованием специализированной компьютерной программы «Автоматизированная система комплексного финансово-экономического и управленческого анализа хозяйственной деятельности предприятия «ФинЭкАнализ» (версия 8.0.449 от 17.12.2022г.), а также с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации.

В Отчете представлена информация о деятельности Общества за 2022 год.

Предыдущий Годовой отчет за 2021 год был рекомендован Советом директоров Общества для утверждения Общим собранием акционеров Общества (Протокол заседания Совета директоров АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» № 6-2022 от 4 мая 2022 года) и утвержден акционерами Общества на годовом Общем собрании акционеров (Протокол годового Общего собрания акционеров АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» № 1-2022 от 7 июня 2022 года). Электронная версия Годового отчета за 2021 год размещена на официальном сайте Общества в сети Internet: <https://ipotekarm.ru/about/aktsioneram/>.

В данном Отчете представлена основная информация о результатах работы Общества за исключением информации, являющейся конфиденциальной или относящейся к коммерческой тайне.

С целью повышения точности и достоверности Отчета все данные, приведенные в нем, проходят многоступенчатую проверку: подготовка исполнителями, проверка и уточнение непосредственными руководителями, одобрение проекта Годового отчета Генеральным директором, предварительное утверждение Годового отчета Советом директоров Общества и представление его на утверждение Общему собранию акционеров Общества.



Менеджмент и структура управления

Структура и управление Обществом

Корпоративное управление в Обществе строится на принципах защиты прав акционеров и инвесторов, прозрачности и информационной открытости.

Защита прав акционеров и инвесторов обеспечивается:

- надежными и эффективными методами регистрации прав собственности акционеров на акции;
- возможностью свободного и быстрого отчуждения принадлежащих акционерам акций;
- правом участия акционеров в управлении Обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам его деятельности голосованием на общих собраниях акционеров;
- правом принимать в установленном порядке решения по совершению Обществом крупных сделок и сделок с заинтересованностью;
- правом на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе;
- подотчетность органов управления и контроля Общества акционерам.

Прозрачность и информационная открытость Общества обеспечивается:

- проведением общих собраний акционеров, перед началом которых каждый акционер получает пакет документов, включающий в себя всю необходимую информацию о проведении собрания;
- посредством публикаций о деятельности Общества в средствах массовой информации;
- размещением информации и отчетов на сайте Общества и на ленте новостей информационных агентств в сети Интернет.

Органами управления в АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Генеральный директор.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является:

- Ревизионная комиссия Общества.

Высшим органом управления в Обществе является:

- Общее собрание акционеров.

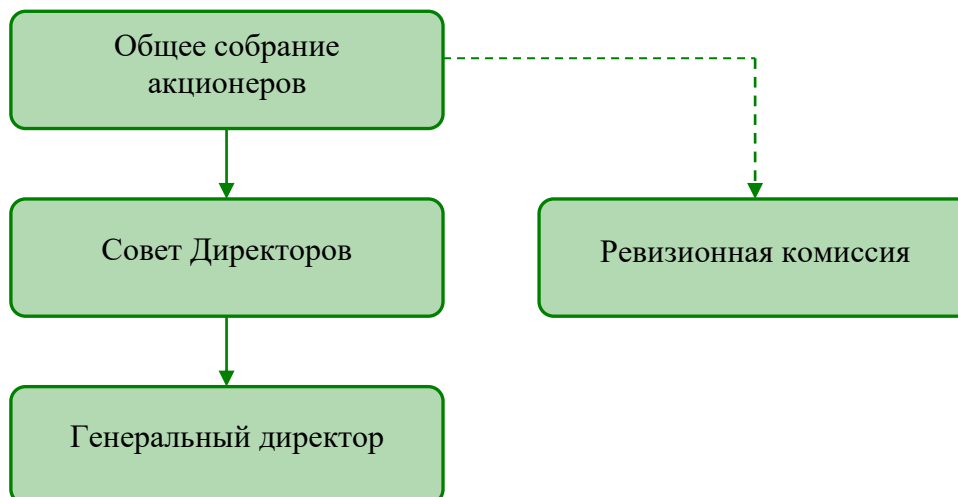


Рис. 4. Органы управления Общества

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества к компетенции Общего собрания акционеров и компетенции Генерального директора. Члены Совета директоров Общества избираются Общим собранием акционеров на срок до следующего годового Общего собрания акционеров. Количественный состав Совета директоров Общества, согласно действующему Уставу акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» составляет 9 человек.

В 2022 году, в соответствии с решением Общего собрания акционеров (протокол № 1-2022 годового Общего собрания акционеров от 07.06.2022г.) в Совет директоров Общества были избраны:

1. **Хайруллин Инсаф Рашитович** – 1970 г.р., образование высшее, должность – заместитель Председателя Правительства Республики Мордовия

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

2. **Гришакин Алексей Александрович** – 1989 г.р., образование высшее, должность – Министр строительства и архитектуры Республики Мордовия

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

3. **Пронькин Сергей Петрович** – 1980 г.р., образование высшее, должность – Первый заместитель Министра строительства и архитектуры Республики Мордовия

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

4. **Кузнецова Лариса Анатольевна** – образование высшее, должность – начальник отдела финансов, учета и отчетности Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия (Указом Главы Республики Мордовия от 24.10.2022г. № 296-УГ Госкомимущество Республики Мордовия переименовано в Министерство земельных и имущественных отношений Республики Мордовия)

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

5. **Климентьева Анна Васильевна** – 1979 г.р., образование высшее, должность – Первый заместитель Министра финансов Республики Мордовия

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

6. **Моисеева Ирина Михайловна** – 1982 г.р., образование высшее, должность – директор ГБУ РМ «Фонд имущества»

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

7. **Сафарова Наталья Николаевна** – 1975 г.р., образование высшее, должность – начальник отдела организации и проведения торгов ГБУ РМ «Фонд имущества»

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

8. **Быков Владимир Викторович** – 1984 г.р., образование высшее, должность – заместитель Главы городского округа Саранск – Директор Департамента строительства городского округа Саранск

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

9. **Соколов Илья Владиславович** – 1989 г.р., образование высшее, должность – Первый заместитель Главы городского округа Саранск – Директор Департамента городского хозяйства Администрации городского округа Саранск

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

27 января 2023 года в соответствии с решением внеочередного Общего собрания акционеров (протокол № 1-2023 от 31.01.2023 г.) избран новый состав Совета директоров:

Хайруллин Инсаф Рашитович

Год рождения: 1970

Должности за последние 5 лет:

Период: 2015 – 2018

Организация: ООО «Диджитал Лоялти Систем»

Должность: Директор по проектам с государственными структурами

Период: 2018 – 2020

Организация: ООО «Декса-Казань»

Должность: Генеральный директор

Период: 2020 - 2020

Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Дагестан

Сфера деятельности: Управление

Должность: Заместитель Председателя Правительства Республики Дагестан

Период: 2021 - 2021

Организация: Администрация Главы Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Старший советник Главы Республики Мордовия

Период: 2021 - 2021

Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Исполняющий обязанности заместителя Председателя Правительства Республики Мордовия

Период: 2022 - наст. время

Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: заместитель Председателя Правительства Республики Мордовия

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Гришакин Алексей Александрович

Год рождения: 1989

Должности за последние 5 лет:

Период: 2015 – 2021

Организация: ООО «Спартак»

Должность: Заместитель директора по строительству

Период: 2021 – 2021

Организация: ООО «Спартак»

Должность: Директор

Период: 2021 – наст. время

Организация: Министерство строительства и архитектуры Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Министр строительства и архитектуры Республики Мордовия

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Пронькин Сергей Петрович

Год рождения: 1980

Должности за последние 5 лет:

Период: 2016 – 2017

Организация: Министерство строительства и архитектуры Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Первый заместитель Министра

Период: 2017 – 2021

Организация: Министерство строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Первый заместитель Министра

Период: 2021 – наст. время

Организация: Министерство строительства и архитектуры Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Первый заместитель Министра

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Петрунин Олег Васильевич

Год рождения: 1983

Должности за последние 5 лет:

Период: 2016 – 2022

Организация: Министерство финансов Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Начальник отдела доходов и налоговой политики

Период: 2022 – наст. время

Организация: Министерство финансов Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Заместитель Министра финансов Республики Мордовия

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Анашкин Петр Михайлович

Год рождения: 1982

Должности за последние 5 лет:

Период: 2015 – 2022

Организация: Торговое представительство России в Финляндии

Сфера деятельности: Управление

Должность: Консультант

Период: 2022 – наст. время

Организация: Министерство экономики Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Заместитель Министра экономики Республики Мордовия

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Моисеева Ирина Михайловна

Год рождения: 1982

Должности за последние 5 лет:

Период: 2016 – 2019

Организация: ГКУ РМ «Фонд имущества»

Сфера деятельности: Управление

Должность: Главный бухгалтер

Период: 2019 – 2022

Организация: ГКУ РМ «Фонд имущества»

Сфера деятельности: Управление

Должность: Заместитель председателя

Период: 2022 – наст. время

Организация: ГБУ РМ «Фонд имущества»

Сфера деятельности: Управление

Должность: Директор

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Сафарова Наталья Николаевна

Год рождения: 1975

Период: 2016 – наст. время

Организация: ГБУ РМ «Фонд имущества»

Сфера деятельности: Управление

Должность: Начальник отдела организации и проведения торгов ГБУ РМ «Фонд имущества»

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Быков Владимир Викторович

Год рождения: 1984

Должности за последние 5 лет:

Период: 2009-2017

Организация: Управление архитектуры и градостроительства Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск

Сфера деятельности: Строительство

Должность: Заместитель заведующего отделом градостроительной деятельности

Период: 2017 – 2021

Организация: Администрации городского округа Саранск

Сфера деятельности: Строительство, управление

Должность: Начальник Управления градостроительства и архитектуры Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск

Период: 2021 – наст. время

Организация: Администрации городского округа Саранск

Сфера деятельности: Строительство, управление

Должность: Заместитель Главы городского округа Саранск – Директор Департамента строительства Администрации городского округа Саранск

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Соколов Илья Владиславович

Год рождения: 1989

Должности за последние 5 лет:

Период: 2017 – 2017

Организация: Администрация городского округа Красногорск Московской области

Сфера деятельности: Управление

Должность: Заместитель начальника управления – начальник отдела УЖКХ

Период: 2017 – 2018

Организация: Администрация городского округа Красногорск Московской области

Сфера деятельности: Управление

Должность: Начальник отдела строительства управления градостроительной деятельности

Период: 2018 – 2019

Организация: Министерство строительства и ЖКХ Республики Дагестан

Сфера деятельности: Управление

Должность: Советник Министра строительства и ЖКХ Республики Дагестан

Период: 2019 – 2020

Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Дагестан

Сфера деятельности: Управление

Должность: Советник Председателя Правительства Республики Дагестан

Период: 2021 – 2021

Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Старший советник Главы Республики Мордовия

Период: 2021 – наст. время

Организация: Администрации городского округа Саранск

Сфера деятельности: Управление

Должность: Первый заместитель Главы городского округа Саранск – Директор Департамента городского хозяйства Администрации городского округа Саранск

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Члены Совета директоров акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» не имеют долей в уставном капитале Общества.

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти в отношении членов Совета директоров акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» отсутствуют.

В текущем отчетном периоде в Совете директоров акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» произошли следующие изменения:

1) прекращены полномочия члена Совета директоров Кузнецовой Ларисы Анатольевны ввиду добровольного отказа от полномочий члена Совета директоров Общества;

2) досрочно прекращены полномочия действующих членов Совета директоров: Хайруллина И.Р., Гришакина А.А., Пронькина С.П., Кузнецовой Л.А., Климентьевой А.В., Моисеевой И.М., Сафаровой Н.Н., Быкова В.В., Соколова И.В.

и избраны новые члены Совета директоров: Хайруллин И.Р., Гришакин А.А., Пронькин С.П., Петрунин О.В., Анашкин П.М., Моисеева И.М., Сафарова Н.Н., Быков В.В., Соколов И.В.

Совет директоров акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» определяет стратегию развития общества.

Совет директоров Общества надлежащим образом соблюдает порядок подготовки и проведения Общих собраний акционеров, хранения, раскрытия и предоставления информации. Раскрытие информации о деятельности общества осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные законодательством РФ.

Совет директоров является ключевым элементом системы корпоративного управления, деятельность которого оказывает определяющее влияние на всю ее эффективность.

В отчетном периоде текущее руководство деятельностью Общества осуществлялось единоличным исполнительным органом – Генеральным директором.

Генеральным директором Общества с 04 февраля 2022 года по решению Совета директоров Общества от 03 февраля 2022 года (Протокол № 1-2022 от 03 февраля 2022 года) назначен Мостов Игорь Сергеевич.

Мостов И.С. не имеет долей в уставном капитале акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация».

За 2022 год критерии и размер вознаграждения Генерального директора акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» определялись в соответствии с условиями трудового договора с Генеральным директором акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация».

За правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти Генеральный директор акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» не привлекался.

Привлечение заинтересованных сторон

Заинтересованными сторонами в деятельности Общества являются:

1. **Акционеры Общества** (собственники компании) – в части выполнения основных видов деятельности Общества с максимальной эффективностью. Так как мажоритарным акционером Общества является Республика Мордовия в лице Министерства земельных и имущественных отношений Республики Мордовия, одним из приоритетных направлений

деятельности для Общества является участие в реализации социально значимых проектов, программ по увеличению доступности ипотечных кредитов для населения, стабилизации и развитию рынка ипотечного жилищного кредитования в республике, развитию сферы жилищного строительства, повышению уровня доступности жилья.

2. Клиенты Общества (физические лица) – в части приобретения качественного и доступного жилья в договорные сроки в объектах, обеспеченных полным спектром инженерной и социальной инфраструктуры; в части высокого уровня сопровождения ранее полученных ипотечных жилищных займов, а также получения информационной, организационной и правовой поддержки по линиям государственных программ.

3. Партнеры Общества (страховые и оценочные компании, российские кредитные организации и специализированные учреждения, генеральные подрядчики) – в части качественного обслуживания их клиентов при оформлении ипотечных жилищных кредитов (займов) и получения дополнительного количества клиентов от Общества, а также развития программ кредитования граждан на этапе строительства; в части полного и своевременного исполнения со стороны Общества кредитных обязательств, количественного увеличения и качественного роста кредитного портфеля, комплексного развития прочих видов сотрудничества на взаимовыгодных условиях; в части своевременного и полного исполнения обязательств согласно договорам генерального подряда.

4. Персонал Общества (наемные работники) – в части получения стабильной работы с соответствующим их профессиональным навыкам уровнем оплаты труда и гарантированным социальным пакетом.

5. Некоммерческие организации (Ассоциация ипотечных компаний, Саморегулируемая организация «Ассоциация строителей Мордовии», Саранский филиал Саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональное объединение проектных организаций») – в части обмена опытом по развитию рынка ипотечного жилищного кредитования с другими регионами и формирования единой для ипотечных компаний России позиций; в части предупреждения причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде вследствие недостатков работ, обеспечения имущественной ответственности по возмещению вреда вследствие недостатков работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, обеспечения исполнения обязательств по договорам строительного подряда, повышения качества осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства; в части повышения профессионализма и качества проектных работ с учетом требований обеспечения качества и безопасности строительных объектов, создания комфортных условий для осуществления проектной деятельности.

Общество в течение 2022 года развивало систему качественного обмена информацией с заинтересованными сторонами.

Основные направления деятельности Общества



Строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры

Всего в 2022 году Общество финансировало строительство 17 многоквартирных жилых домов общей площадью квартир 83 577,34 кв. м (1 586 квартир) и общей площадью встроенных нежилых помещений 888,03 кв. м (8 нежилых помещений).

При этом в отчетном году Обществом в качестве Заказчика-Застройщика введено в эксплуатацию **26 215,00 кв. м жилья (532 квартиры)** – 6 многоквартирных жилых домов в г.о. Саранск общей площадью жилья 20 804,30 кв. м (399 квартир) и 3 многоквартирных жилых дома в муниципальных районах Республики Мордовия общей площадью жилья 5 410,70 кв. м (133 квартиры), что в общем итоге составило 130,38 % к уровню 2021г., в т.ч.:

- 2 многоквартирных жилых дома общей площадью жилья 6 140,90 кв. м (120 квартир) – в рамках реализации проекта «Дома многоэтажной жилой застройки в квартале, ограниченном улицами А. Невского, Титова, Республиканская, Евсевьева в г. Саранске»: площадки № 1 и 2 по генплану;
- 2 многоквартирных жилых дома общей площадью жилья 12 540,60 кв. м (231 квартира) – в рамках реализации проекта «Дом многоэтажной жилой застройки (площадка № 1 по генплану) в квартале, ограниченном улицами Гагарина, Фурманова, Филатова, Мичурина в г. Саранске» (1-й и 2-й этапы строительства);
- 2 многоквартирных жилых дома общей площадью жилья 2 122,80 кв. м (48 квартир) – в рамках реализации проекта «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка»: площадка № 4/6 и 4/7 по генплану;
- 3 многоквартирных жилых дома в муниципальных районах Республики Мордовия общей площадью жилья 5 410,70 кв. м (133 квартиры) – в рамках реализации подпрограмм «Обеспечение жильем помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа в Республике Мордовия» и «Переселение граждан из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу»: жилые дома в г. Темников, в г. Краснослободск, в г. Ковылкино.

Всего за период 2022 года объем введенного в эксплуатацию Обществом жилья составил 20,9 % от общего объема ввода жилых домов предприятиями и организациями Республики Мордовия. При этом по данному показателю Общество в отчетном году заняло 1-е место в Республике Мордовия среди всех строительных организаций.

Структура жилого фонда во введенных в эксплуатацию жилых домах в 2022 году представлена в таблице 1 и таблице 2.

Таблица 1

**Структура жилого фонда во введенных в эксплуатацию жилых домах
в г.о. Саранск в 2022 году**

Тип квартиры	Количество квартир, шт.	Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий), кв. м	Удельный вес от общего объема ввода, %	Средняя площадь квартиры, кв. м
1-комнатные	213	8 414,20	40,44	39,50
2-комнатные	131	8 059,40	38,74	61,52
3-комнатные	55	4 330,70	20,82	78,74
ВСЕГО:	399	20 804,30	100,00	52,14

Таблица 2

**Структура жилого фонда во введенных в эксплуатацию жилых домах
в муниципальных районах Республики Мордовия в 2022 году**

Тип квартиры	Количество квартир, шт.	Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий), кв. м	Удельный вес от общего объема ввода, %	Средняя площадь квартиры, кв. м
1-комнатные	82	2 724,00	50,34	33,22
2-комнатные	28	1 223,10	22,61	43,68
3-комнатные	23	1 463,60	27,05	63,63
ВСЕГО:	133	5 410,70	100,00	40,68

Таким образом, за период с 2002 года по 2022 год Обществом в качестве Заказчика-Застройщика **введено в эксплуатацию 628 742,41 кв. м жилья (11 468 квартир).**

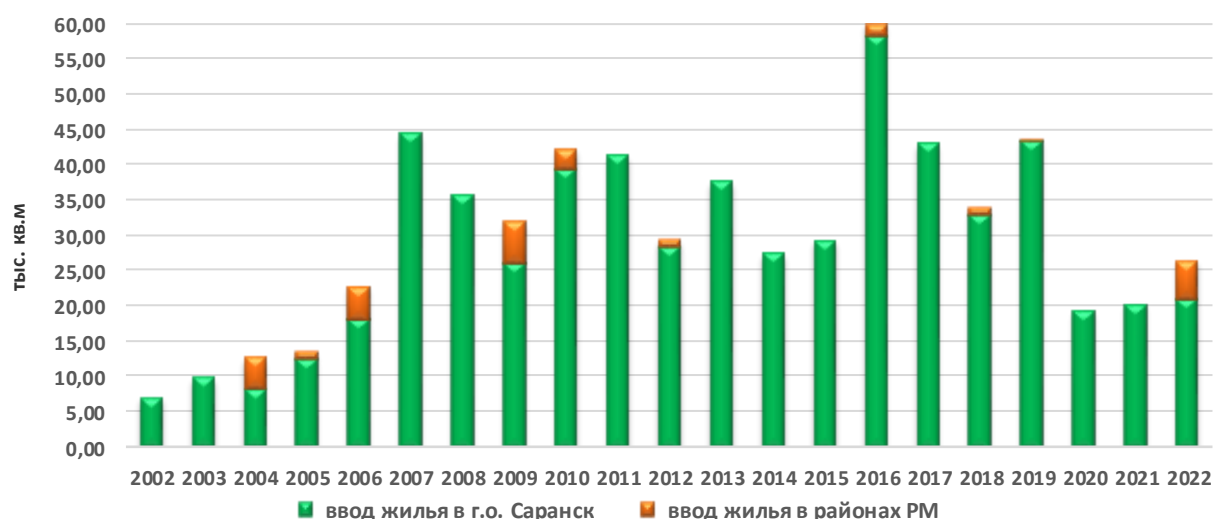


Рис. 5. Динамика ввода в эксплуатацию жилья АО «СЗ «ММК» в 2002г. - 2022г.

На 31 декабря 2022 года **доля незавершенного строительства** в структуре баланса Общества составила **856,139 млн. рублей** или 22,30 %, в т.ч.:

- 768,228 млн. рублей – строительство жилых домов (доля в структуре баланса 20,01 %);
- 87,131 млн. рублей – объекты, не введенные в эксплуатацию (доля в структуре баланса 2,27 %);
- 0,780 млн. рублей – строительство объектов инженерной инфраструктуры (доля в структуре баланса 0,02 %).

Всего в строительство жилых домов, объектов социальной и инженерной инфраструктуры, технологическое присоединение к инженерным сетям, разработку проектной документации, проведение геологических и изыскательских работ, экспертизу проектно-сметной документации и прочие капитальные работы в **2022 году было инвестировано 1 445,226 млн. рублей.**

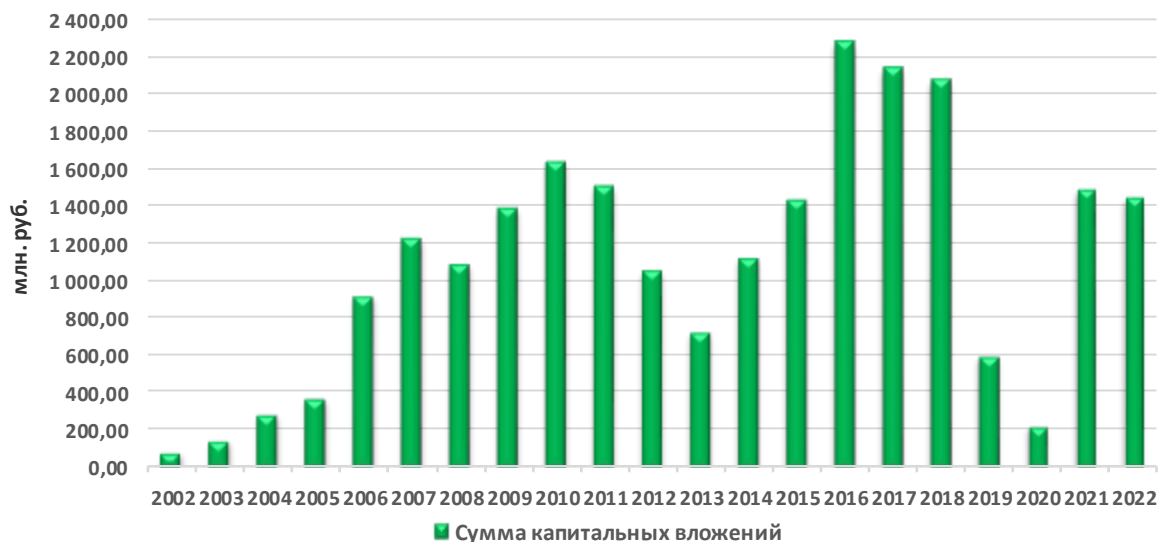


Рис. 6. Динамика финансирования строительства в 2002г. - 2022г.

Источниками финансирования капитальных вложений в отчетном году стали:

- 965,201 млн. рублей (66,79 %) – собственные средства Общества;
- 480,025 млн. рублей (33,21 %) – кредитные средства ПАО Сбербанк.

Обществом в 2022 году осуществлялась реализация следующих крупных инвестиционных проектов:

1. «Дома многоэтажной жилой застройки в квартале, ограниченном улицами А. Невского, Титова, Республиканская, Евсевьева в г. Саранске (площадки № 1 и № 2 по генплану)».



Рис. 7. «Дома многоэтажной жилой застройки в квартале, ограниченном улицами А. Невского, Титова, Республиканская, Евсевьева в г. Саранске. Жилые дома (площадки № 1 и 2 по генплану)»

По итогам проведения конкурентных процедур были определены генеральные подрядчики по строительству данных объектов:

- площадка № 1 по генплану – ООО «ПСК «СТРОЙГАРАНТ» по договору генерального подряда № 09.04.2021-СМР/1 от 09.04.2021г.;
- площадка № 2 по генплану – ООО «ПСК «СТРОЙГАРАНТ» по договору генерального подряда № 09.04.2021-СМР/2 от 09.04.2021г.

Жилой дом (пл. № 2 по генплану) введен в эксплуатацию 26.01.2022г., жилой дом (пл. № 1 по генплану) введен в эксплуатацию 22.08.2022г.

Финансирование строительства данных объектов осуществлялось в полном объеме за счет собственных средств Общества.

2. «Дом многоэтажной жилой застройки (площадка № 1 по генплану) в квартале, ограниченном улицами Гагарина, Фурманова, Филатова, Мичурина в г. Саранске» (1 и 2 этапы строительства).

По итогам проведения конкурентных процедур были определены генеральные подрядчики по строительству данных объектов:

- 1-й этап строительства – ООО «ПСК «СТРОЙГАРАНТ» по договору генерального подряда № 11.06.20-п от 11.06.2020г.;
- 2-й этап строительства – ООО «Строительное управление № 13» по договору генерального подряда № 12.06.20-п от 11.06.2020г.



Рис. 8. «Дом многоэтажной жилой застройки (площадка № 1 по генплану) в квартале, ограниченном улицами Гагарина, Фурманова, Филатова, Мичурина в г. Саранске» (1 и 2 этапы строительства)

Жилой дом (1-й этап строительства) введен в эксплуатацию 31.01.2022г., жилой дом (2-й этап строительства) введен в эксплуатацию 18.03.2022г.

Финансирование строительства данных объектов осуществлялось в полном объеме за счет собственных средств Общества.

3. «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка».

По итогам проведения конкурентных процедур были определены генеральные подрядчики по строительству данных объектов:

- площадка № 4/6 по генплану – ООО «Строительное управление № 13» по договору генерального подряда № 19.04.2021-СМР от 19.04.2021г.;
- площадка № 4/7 по генплану – ООО «Фобос» по договору генерального подряда № 20.04.2021-СМР от 20.04.2021г.



Рис. 9. «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка.
Жилые дома (площадки № 4/6 и 4/7 по генплану)»

Жилой дом (пл. № 4/6 по генплану) введен в эксплуатацию 13.05.2022г., жилой дом (пл. № 4/7 по генплану) введен в эксплуатацию 19.05.2022г.

Финансирование строительства данных объектов осуществлялось в полном объеме за счет собственных средств Общества.

4. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона».

В настоящее время осуществляется строительство 9 жилых домов (пл. № 1а, 1б, 2а, 2б, 6, 7, 8, 9, 10 по генплану) общей площадью 63 209,86 кв. м (1 138 квартир и 8 нежилых помещений).

По итогам проведения конкурентных процедур были определены генеральные подрядчики по строительству данных объектов:

- площадка № 1а по генплану общей площадью квартир 7 088,24 кв. м (148 квартир) и площадью встроенных нежилых помещений 441,63 кв. м (4 нежилых помещения) – ООО «ПСК «СТРОЙГАРАНТ» по договору генерального подряда № 17.12.2021-СМР от 17.12.2021г. В целях финансирования строительства данного жилого дома 27.01.2022г. с ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 365,665 млн. рублей;



Рис. 10. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона. Жилые дома (площадки № 1а, 2а, 1б и 2б по генплану)» - ЖК «Квартет»

- площадка № 2а по генплану общей площадью квартир 7 088,24 кв. м (148 квартир) и площадью встроенных нежилых помещений 446,40 кв. м (4 нежилых помещения) – ООО «Строительное управление № 13» по договору генерального подряда № 27.07.21-СМР от 27.07.2021г., в соответствии с соглашением от 01.06.2022г. указанный договор расторгнут. Новый договор генерального подряда № 14.07.2022-СМР от 14.07.2022г. заключен с ООО «НОВОТЭК». В целях финансирования строительства данного жилого дома 21.09.2021г. с ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 315,062 млн. рублей;

- площадка № 1б по генплану общей площадью квартир 8 241,71 кв. м (138 квартир) – ООО «ПСК «СТРОЙГАРАНТ» по договору генерального подряда № 26.09.2022-СМР/1б от 26.09.2022г., в соответствии с уведомлением от 20.12.2022г. указанный договор расторгнут. Новый договор генерального подряда № 26.12.2022-СМР/1б от 26.12.2022г. заключен с ООО «НОВОТЭК». В настоящее время прорабатывается вопрос с банками-партнерами о предоставлении кредитных средств для финансирования строительства данного жилого дома;

- площадка № 2б по генплану общей площадью квартир 8 241,71 кв. м (138 квартир) – ООО «НОВОТЭК» по договору генерального подряда № 26.09.2022-СМР/2б от 26.09.2022г. В настоящее время прорабатывается вопрос с банками-партнерами о предоставлении кредитных средств для финансирования строительства данного жилого дома;

- площадка № 6 по генплану общей площадью квартир 10 007,99 кв. м (204 квартиры) – ООО «ГРУППА РОСТР» по договору генерального подряда № 01.04.22-п от 01.04.2022г. В целях финансирования строительства данного жилого дома 30.05.2022г. с ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 453,392 млн. рублей;

- площадка № 7 по генплану общей площадью квартир 5 867,48 кв. м (97 квартир) – ООО «Строительная компания «Инсар Мордовия»» по договору генерального подряда № 18.05.22-п от 18.05.2022г. В целях финансирования строительства данного жилого дома 22.09.2022г. с ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 290,879 млн. рублей;

- площадка № 8 по генплану общей площадью квартир 4 959,49 кв. м (84 квартиры) – ООО «Строительная компания «Инсар Мордовия»» по договору генерального подряда № 23.09.22-П от 23.09.2022г. В целях финансирования строительства данного жилого дома 23.12.2022г. с ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 251,929 млн. рублей;



Рис. 11. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона. Жилые дома (площадки № 6, 7, 8, 9, 10 и 11 по генплану)» - ЖК «Гармония»

- площадка № 9 по генплану общей площадью квартир 5 867,48 кв. м (97 квартир) – ООО «Строительная компания «Инсар Мордовия»» по договору генерального подряда № 12.12.22-СМР/9 от 12.12.2022г. В настоящее время прорабатывается вопрос с банками-партнерами о предоставлении кредитных средств для финансирования строительства данного жилого дома;

- площадка № 10 по генплану общей площадью квартир 4 959,49 кв. м (84 квартиры) – ООО «Строительная компания «Инсар Мордовия»» по договору генерального подряда № 27.02.23-СМР/10 от 27.02.2023г. В настоящее время прорабатывается вопрос с банками-партнерами о предоставлении кредитных средств для финансирования строительства данного жилого дома.

В 2022 году в целях строительства инженерных сетей электроснабжения 4-го микрорайона Обществом был заключен договор генерального подряда № 12.12.22-ИС от 12.12.2022г. на выполнение проектных работ, выполнение комплекса строительно-монтажных работ на объекте «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона. Инженерные сети. Сети электроснабжения. 2 этап строительства» (генеральный подрядчик ООО «СК-КРОНА», общая стоимость работ по договору 40,977 млн. рублей).

Финансирование строительства инженерных сетей осуществляется в полном объеме за счет собственных средств Общества.

5. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки третьего микрорайона».

В 2022 году Обществом по итогам конкурентной процедуры заключен договор генерального подряда № 12.04.22-ИТП от 12.04.2022г. с ООО «Штандарт» на проведение инженерной подготовки территории (общая стоимость всех работ по договору 136,915 млн. рублей). Финансирование всех работ по договору осуществляется в полном объеме за счет собственных средств Общества.

6. Реализация подпрограмм «Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа в Республике Мордовия» и «Переселение граждан из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу».

В отчетном году Общество принимало активное участие в реализации подпрограмм «Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа в Республике Мордовия» и «Переселение граждан из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу» - построены 3 многоквартирных жилых дома в муниципальных районах Республики Мордовия – в г. Темников, в г. Краснослободск и в г. Ковылкино.

По итогам проведения конкурентных процедур были определены генеральные подрядчики по строительству данных объектов:

- многоквартирный жилой дом в г. Темников общей площадью жилья 1 088,10 кв. м (29 квартир) – ООО «Строительная компания «Инсар Мордовия» по договору генерального подряда № 12.05.2022-п от 12.05.2022г.;
- многоквартирный жилой дом в г. Краснослободск общей площадью жилья 2 161,50 кв. м (54 квартиры) – ООО «Строительная компания «Инсар Мордовия» по договору генерального подряда № 12.05.2022-П/1 от 12.05.2022г.;
- многоквартирный жилой дом в г. Ковылкино общей площадью жилья 2 161,10 кв. м (50 квартир) – ООО «Дорожник» по договору генерального подряда № 28.06.22-П от 28.06.2022г.



Рис. 12. «Многоквартирный жилой дом в г. Темников»



Рис. 13. «Многоквартирный жилой дом в г. Краснослободск»



Рис. 14. «Многоквартирный жилой дом в г. Ковылкино»

Жилой дом в г. Темников введен в эксплуатацию 27.10.2022г., жилой дом в г. Краснослободск введен в эксплуатацию 25.11.2022г., жилой дом в г. Ковылкино введен в эксплуатацию 02.12.2022г. При этом 118 квартир в данных жилых домах распределены переселенцам из аварийного жилья, 3 квартиры – детям-сиротам (включая 2 квартиры, которые будут предоставлены в 2023 году).

Финансирование строительства данных объектов осуществлялось в полном объеме за счет собственных средств Общества.

Управление недвижимостью

Всего в 2022 году был заключен 191 договор купли-продажи на приобретение 191 квартиры общей площадью 9 820,40 кв. м на сумму 668,810 млн. рублей.

Средневзвешенная цена реализации квартир по договорам купли-продажи в 2022 году составила 68 104 руб./кв. м, увеличившись на 54,1 % по сравнению со средневзвешенной ценой в 2021 году (44 193 руб./кв. м).

Сравнительный анализ реализации квартир по договорам купли-продажи за 2020, 2021 и 2022 годы по источникам финансирования представлен в таблице 3.

Таблица 3

Год реализации	Количество реализованных квартир, шт.	Общая площадь реализованных квартир, кв. м	Стоимость реализованных квартир, млн. руб.	в том числе структура оплаты:			
				собственные средства, млн. руб.	средства МСК, млн. руб.	социальные выплаты, млн. руб.	кредиты банков, млн. руб.
2020	794	42 929,46	1 716,589	1 021,278	49,239	27,377	618,695
2021	73	6 975,94	308,291	127,585	13,313	17,328	150,065
2022	191	9 820,40	668,810	251,921	28,089	20,949	367,851

Всего за отчетный год было заключено 239 договоров участия в долевом строительстве жилых домов на приобретение 239 квартир общей площадью 12 257,03 кв. м на общую сумму 820,133 млн. рублей.

Средневзвешенная цена реализации имущественных прав на квартиры по договорам участия в долевом строительстве жилых домов в 2022 году составила 66 911 руб./кв. м, увеличившись на 26,9 % по сравнению со средневзвешенной ценой в 2021 году (52 737 руб./кв. м).

Сравнительный анализ реализации имущественных прав на квартиры по договорам участия в долевом строительстве жилых домов за 2020, 2021 и 2022 годы по источникам финансирования представлен в таблице 4.

Таблица 4

Год реализации	Количество реализованных квартир, шт.	Общая площадь реализованных квартир, кв. м	Стоимость реализованных квартир, млн. руб.	в том числе структура оплаты:			
				собственные средства, млн. руб.	средства МСК, млн. руб.	социальные выплаты, млн. руб.	кредиты банков, млн. руб.
2020	5	260,59	11,022	9,722	0,000	0,000	1,300
2021	490	24 946,05	1 315,581	574,297	33,426	4,237	703,621
2022	239	12 257,03	820,133	259,199	28,700	2,878	529,356

По итогам 2022 года на приобретение физическими лицами квартир Общества коммерческими банками было выдано 350 ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 897,207 млн. рублей, что на 43,521 млн. рублей (5,1 %) больше уровня 2021 года (853,686 млн. рублей).

Кроме того, в рамках реализации подпрограмм «Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа в Республике Мордовия» и «Переселение граждан из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу» в отчетном году было заключено 169 муниципальных контрактов на приобретение 206 квартир общей площадью 8 888,90 кв. м на сумму 499,924 млн. рублей.

Средневзвешенная цена реализации квартир по муниципальным контрактам в 2022 году составила 56 241 руб./кв. м, что на 17,4 % ниже средневзвешенной цены реализации квартир по договорам купли-продажи (68 104 руб./кв. м) и на 15,9 % ниже средневзвешенной цены реализации имущественных прав на квартиры по договорам участия в долевом строительстве жилых домов (66 911 руб./кв. м).

Сравнительный анализ реализации квартир по муниципальным контрактам за 2022 год по муниципальным районам Республики Мордовия представлен в таблице 5.

Таблица 5

Наименование населенного пункта Республики Мордовия	«Переселение граждан из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу»			«Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа в Республике Мордовия»		
	количество квартир, шт.	общая площадь квартир, кв. м	стоимость квартир, млн. руб.	количество квартир, шт.	общая площадь квартир, кв. м	стоимость квартир, млн. руб.
г.о. Саранск	7	278,40	15,048	20	766,80	33,724
г. Ковылкино	50	2 170,10	125,733	-	-	-
с. Кочкурово	11	544,25	32,024	-	-	-
г. Краснослободск	41	1 714,00	95,301	-	-	-
г. Темников (пл. № 1)	27	1 020,90	60,995	1	33,60	2,069
г. Темников (пл. № 2)	26	1 405,40	83,928	-	-	-
р.п. Явас	23	955,45	51,102	-	-	-
ВСЕГО:	185	8 088,50	464,131	21	800,40	35,793

В течение отчетного года Обществу поступала арендная плата по сданным в аренду инженерным сетям в общей сумме 37 300,51 тыс. рублей, в т.ч.:

- сети теплоснабжения (арендатор ПАО «Т ПЛЮС», договор аренды от 24.05.2019г. 8-ми сетей теплоснабжения на срок до 31.10.2022г., 30.09.2024г., 28.02.2026г., 31.07.2026г., 31.05.2027г. и 31.10.2027г. с установлением платы за весь срок аренды в общей сумме 218 795,77 тыс. рублей) – сумма фактически уплаченных арендных платежей за 2022 год составила 34 513,90 тыс. рублей;

В соответствии с договором купли-продажи от 19.07.2019г. 2 объекта сетей теплоснабжения, по которым срок аренды закончился 31.10.2022г., выкуплены ПАО «Т ПЛЮС», общая сумма выкупа составила 1 149,67 тыс. рублей.

- сети электроснабжения (арендатор АО ТФ «ВАТТ», договор аренды от 30.07.2019г. 2-х сетей электроснабжения на срок до 31.07.2032г. и 30.06.2034г. с установлением платы за весь срок аренды в общей сумме 43 680,07 тыс. рублей) – сумма фактически уплаченных арендных платежей за 2022 год составила 2 786,61 тыс. рублей.

Кроме того, с АО ТФ «ВАТТ» 01.10.2022г. заключен договор аренды недвижимого имущества на объект «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона. Инженерные сети. Сети электроснабжения. 1 этап строительства» на срок с 01.10.2022г. по 31.12.2036г. с установлением платы за весь срок аренды в общей сумме 42 163,38 тыс. руб. Оплата платежей АО ТФ «ВАТТ» началась с января 2023 года.

По итогам рассмотрения инвестиционным комитетом Общества от 02.09.2022г. представленных перспективных земельных участков принято решение о покупке у физических лиц земельных участков по адресам: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Мичурина, д. 22 и Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Филатова, д. 11 в целях застройки территории проектируемого квартала, ограниченного ул. Гагарина, Филатова, Фурманова, Мичурина, многоэтажным жилым домом (площадка № 2 по генплану).

Сопровождение ипотечных активов

Выдача ипотечных жилищных займов за счет средств АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» в 2022 году не осуществлялась. Соответственно, в 2022 году не осуществлялась и деятельность по рефинансированию залоговых в АО «ДОМ.РФ» / АО «Банк ДОМ.РФ».

Также в 2022 году не осуществлялась выдача ипотечных кредитов за счет средств кредитных организаций по агентским договорам, заключенным ранее между Обществом и отдельными кредитными организациями.

В течение 2022 года Общество осуществляло сопровождение ипотечных жилищных займов и залоговых, находящихся в структуре баланса организации (с 01.03.2016г. функции Общества по сопровождению залоговых, находящихся в структуре баланса АО «ДОМ.РФ», переданы в Банк ВТБ (ПАО)).

31.01.2020г. АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» передало права требования долга дочерней организации ООО «СЗ «МИК-СТРОЙ» по 514 займам, выданным АО «СЗ «МИК», по 23 кредитам, выданным банками и выкупленными Обществом, осуществило продажу 326 залоговых по договорам займов.

По состоянию на 31.12.2022г. на сопровождении Общества находились долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения (выданные физическим лицам кредиты и займы на строительство или приобретение жилья) с общим остатком ссудной задолженности в сумме 8,198 млн. рублей, в т.ч.:

- 4 займа, выданных Обществом на строительство индивидуальных жилых домов, с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 0,686 млн. рублей;
- 20 займов, выданных Обществом на приобретение жилья с оформлением залоговых, но не рефинансированных в АО «ДОМ.РФ», с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 7,512 млн. рублей.

Доход Общества в 2022 году в виде процентов по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям составил 0,899 млн. рублей.

Кроме того, в течение 2022 года Общество осуществляло сопровождение долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, находящихся в структуре баланса дочерней организации ООО «СЗ «МИК-СТРОЙ», с общим остатком ссудной задолженности по состоянию на 31.12.2022г. в сумме 142,654 млн. рублей, в т.ч.:

- 405 займов с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 80,898 млн. рублей;
- 7 кредитных обязательств, выданных банками, выкупленных Обществом и реализованных дочерней компании, с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 0,338 млн. рублей;
- 208 займов с оформлением залоговых, не рефинансированных в АО «ДОМ.РФ», с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 61,418 млн. рублей.

Доход ООО «СЗ «МИК-СТРОЙ» в 2022 году в виде процентов по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям составил 13,325 млн. рублей.

Всего в 2022 году в АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» по вопросам получения поддержки и справок обратился 181 заемщик, в т.ч.:

- 1 – на предоставление «ипотечных каникул» в связи со снижением совокупного семейного дохода заемщиков;

- 1 – на предоставление отсрочки на период службы лицам, призванным на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, и лицам, принимающим участие в специальной военной операции;
- 1 – на выплату средств государственной поддержки семей, имеющих детей;
- 12 – по вопросу реструктуризации задолженности и заключению Соглашений по погашению задолженности;
- 40 – на прекращение ограничений прав на объект недвижимости и обременений объекта недвижимости;
- 5 – на заверение ксерокопий документов;
- 121 – на выдачу справок, из них:
 - ✓ 103 – о выплаченных процентах;
 - ✓ 15 – об остатке ссудной задолженности;
 - ✓ 3 – по наличию/отсутствию просроченной задолженности.

Приоритетными задачами Общества в области сопровождения кредитов и займов, находящихся в структуре консолидированного баланса АО «СЗ «ММК», являются дальнейшее повышение качества работы с заемщиками и информированности заемщиков о текущем состоянии их кредита/займа, работа по предупреждению появления просрочек у заемщиков по техническим причинам. Особенно важным направлением в области сопровождения ипотечных активов является работа с просроченной задолженностью заемщиков до перевода в судебную стадию.

Управление кредитным портфелем

Величина кредитного портфеля Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 1 439,998 млн. рублей, что в 4,57 раза выше уровня аналогичного периода прошлого года (по состоянию на 31 декабря 2021 года – 315,062 млн. рублей).

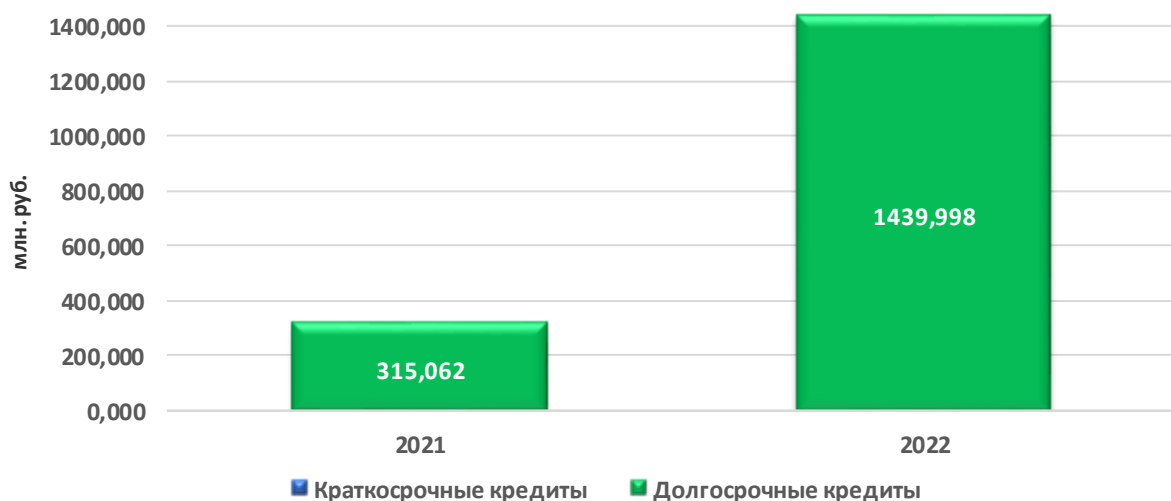


Рис. 15. Структура кредитного портфеля АО «СЗ «ММК» в 2021г. - 2022г.

Краткосрочные кредиты в структуре баланса Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года отсутствуют.

Общая сумма долгосрочных кредитов в структуре баланса Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 1 439,998 млн. рублей (кредитные средства ПАО Сбербанк).

Средние процентные ставки по банковским кредитам в структуре баланса АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» по состоянию на 31 декабря 2022 года приведены в таблице 6.

Таблица 6

Наименование Объекта	Реквизиты кредитного договора	Средняя процентная ставка по кредитному договору на 31.12.2022г.	Примечание
4-ый мкр-н, пл. № 2а по генплану	№НКЛ-1497 от 21.09.2021г.	0,15 %	Кредитные договоры об открытии невозобновляемых кредитных линий заключены на льготных условиях в рамках постановления правительства Российской Федерации от 30.04.2020г. № 629 «Об утверждении Правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства»
4-ый мкр-н, пл. № 1а по генплану	№420В000ЕJ от 27.01.2022г.	1,43 %	
4-ый мкр-н, пл. № 6 по генплану	№420В00532 от 30.05.2022г.	0,66 %	
4-ый мкр-н, пл. № 7 по генплану	№420В009MUMF от 22.09.2022г.	0,44 %	
4-ый мкр-н, пл. № 8 по генплану	№420В00D3RMF от 23.12.2022г.	6,22 %	

С целью снижения кредитной нагрузки на экономику строительства жилых домов, финансируемых с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк, увеличена средняя доля собственных средств Общества в бюджетах реализуемых проектов до 18,1 % (доля собственных средств в бюджете реализуемого проекта в 2021 году - 10,6 %).

В течение 2022 года на финансирование строительства многоквартирных жилых домов Обществом направлено кредитных средств на общую сумму 480,025 млн. рублей, в т.ч.:

- 186,679 млн. рублей – на финансирование строительства площадки № 2а по генплану 4-го микрорайона;
- 189,635 млн. рублей – на финансирование строительства площадки № 1а по генплану 4-го микрорайона;
- 69,890 млн. рублей – на финансирование строительства площадки № 6 по генплану 4-го микрорайона;
- 25,293 млн. рублей - на финансирование строительства площадки № 7 по генплану 4-го микрорайона;
- 8,528 млн. рублей - на финансирование строительства площадки № 8 по генплану 4-го микрорайона.

В 2022 году Обществом погашение кредитов не производилось. В итоге кредитная нагрузка АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» за 2022 год увеличилась на 1 124,936 млн. рублей.

В 2022 году уплата процентов по кредитным договорам Обществом не производилась, т.к. в соответствии с условиями действующих кредитных договоров проценты начисляются и выплачиваются после ввода объектов в эксплуатацию и раскрытия всех счетов эскроу, открытых у Банка-кредитора участниками долевого строительства в рамках каждого Проекта.

В 2022 году из средств республиканского бюджета Республики Мордовия в соответствии с постановлением Правительства Республики Мордовия от 13.09.2016г. № 465 Обществом получены субсидии на возмещение затрат на инженерную подготовку территории в связи с комплексным освоением земельных участков (территорий) в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий в рамках реализации проекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) в г. Саранске. Инженерная подготовка территории». (2 этап. Инженерная подготовка территории всего жилого района) на общую сумму 180,000 млн. рублей, в т.ч.:

- 112,676 млн. рублей – в рамках ИПТ четвертого микрорайона проекта;
- 67,324 млн. рублей – в рамках ИПТ третьего микрорайона проекта.

Кадровая и социальная политика

Численный состав работников Общества по состоянию на 31.12.2022г. составил 59 человек, что на 34,09 % выше уровня аналогичного периода прошлого года (по состоянию на 31 декабря 2021 года – 44 человека), в том числе:

- 15 человек – работают в Обществе 10 лет и более;
- 10 человек – работают в Обществе 5 лет и более;
- 18 человек – работают в Обществе 1 год и более;
- 16 человек – работают в Обществе менее 1 года.

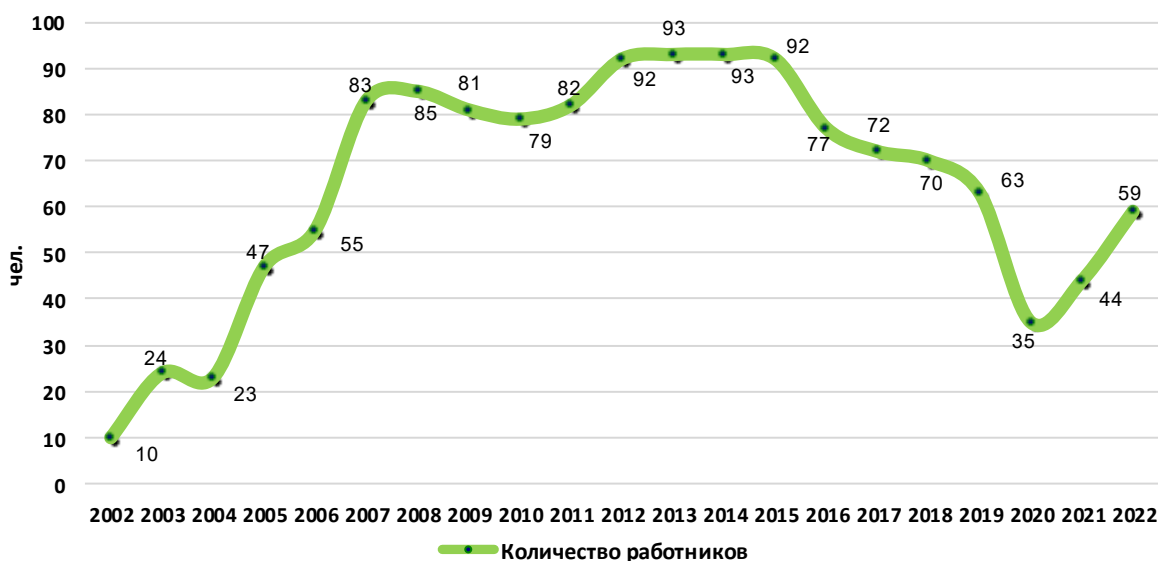


Рис. 16. Динамика численности работников АО «СЗ «МИК» за 2002г. - 2022г.

В Обществе действует система внутренней ротации персонала, которая предоставляет возможность развиваться профессионально и продвигаться по карьерной лестнице сотрудникам Общества.

В отчетном году в целях повышения квалификации сотрудников и деловой репутации Общества, а также улучшения качества работы разработано и введено в действие Положение «Об обучении сотрудников «АО «СЗ «МИК», в соответствии с которым на каждый календарный год будет утверждаться план и бюджет обучения. По итогам проведенных индивидуальных обучений будет формироваться корпоративная база знаний,

доступная всем сотрудникам Общества.

В 2022 году в рамках внутреннего и внешнего обучения организовано:

- повышение квалификации сотрудников по работе с информационно-правовой системой «Гарант»;
- обучение и проверка знаний по охране труда руководителей и специалистов предприятий, учреждений и организаций;
- обучение по программе пожарно-технического минимума работников;
- обучение водителей приемам оказания первой помощи пострадавшим;
- практический семинар на тему: «Обзор и разъяснения требований к закупкам в рамках Федерального закона от 18.07.2011 г. № 223-ФЗ с учетом изменений 2022 года»;
- повышение квалификации сотрудников по программам:
 - ✓ «Бюджетирование и управленческий учет в новой экономической реальности»;
 - ✓ «Градостроительное проектирование и комплексное развитие территории: проблемы реализации»;
 - ✓ «Linux. Уровень 1. Основы администрирования систем Debian, Ubuntu, CentOS»;
 - ✓ «Визуальный и измерительный контроль на объектах строительства»;
 - ✓ «Инфракрасная термография и тепловой контроль II уровень»;
 - ✓ «Обучение BIM - системе комплексного проектирования Renda»;
 - ✓ «Банкротство организаций и граждан: комментарии новелл законодательства и анализ судебной практики»;
 - ✓ «Руководитель АХО. Управление административно – хозяйственной деятельностью»;
 - ✓ «Отчетность за 9 месяцев. Бухгалтерский и налоговый учет в 2022 году»;
 - ✓ «Изменения в бухгалтерском учете: сложные вопросы применения новых норм в 2023 году»;
 - ✓ «Актуальные вопросы по мобилизации. Указ президента РФ № 647 от 21.09.2022г. Обязанности работодателя. Социальные гарантии прав мобилизованных. Мобилизационная подготовка предприятий и организаций в 2022г.».

Ежегодно в Обществе особое внимание уделяется внутрикорпоративным PR-мероприятиям. Традиционно в 2022 году совместно с коллективом были проведены мероприятия: «День здоровья», «Поздравление с Днем защитника Отечества», «Поздравление с Международным женским днем», «Поздравление с Днем строителя», «Встреча Нового 2023 года».

В конце 2022 года в рамках проведенной стратегической сессии 20 ключевых сотрудников Общества сформулировали миссию, этический ориентир в повседневной работе: ***«Мы создаем безопасную среду для жизни, строим доступное и комфортное жилье. Стремимся занимать лидирующие позиции за счет инноваций, профессионализма и опыта. Способствуем развитию сотрудников, внедряем передовые технологии и задаем стандарты качества. Реализуем социально-ответственный подход в своей деятельности».***

Результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества



Объем использованных энергоресурсов

В 2022 году Обществом на содержание объектов жилищной инфраструктуры и жилых домов потреблено:

- электроэнергия – 725 093,04 кВт на общую сумму 7 301 430,34 руб. (средняя стоимость единицы потребленного ресурса – 10,07 руб./кВт);
- тепловая энергия – 2 431,78 Гкал на общую сумму 4 625 727,34 руб. (средняя стоимость единицы потребленного ресурса – 1 902,20 руб./Гкал);
- холодная вода – 863,08 куб. м на общую сумму 23 667,47 руб. (средняя стоимость единицы потребленного ресурса – 27,42 руб./куб. м);
- водоотведение – 886,94 куб. м на общую сумму 12 983,89 руб. (средняя стоимость единицы потребленного ресурса – 14,64 руб./куб. м);
- газоснабжение – 46 545,00 куб. м на общую сумму 378 615,63 руб. (средняя стоимость единицы потребленного ресурса – 8,13 руб./куб. м).

Финансово-экономический анализ деятельности и его основные показатели

1. Сравнительный аналитический баланс

Анализ финансового состояния Общества начинается с проведения сравнительного аналитического баланса в целях выявления важнейших характеристик:

- общей стоимости имущества организации;
- стоимости имобилизованных и мобильных средств;
- величины собственных и заемных средств организации и др.

Оценка данных сравнительного аналитического баланса – это предварительный анализ финансового состояния, позволяющий судить о платеже-, кредитоспособности и финансовой устойчивости организации, характере использования финансовых ресурсов.

Таблица 7

Структура баланса АО «СЗ «ММК» в 2021г. – 2022г.

Наименование показателя	Код строки	01.01.2022, тыс. руб.	01.01.2023, тыс. руб.	Изменение	
				тыс. руб.	%
1	2	3	4	5	6
1. Внеоборотные активы					
1.1. Нематериальные активы	1110	-	-	-	-
1.2. Основные средства	1150	2 220 530	1 129 578	-1 090 952	-49,13
в том числе:					
Объекты незавершенного строительства		1 949 807	856 139	-1 093 668	-56,09
1.3. Доходные вложения в материальные ценности	1160	9 969	8 197	-1 772	-17,78
1.4. Финансовые вложения	1170	9 152	158 160	149 008	в 17,3 р.>
1.5. Отложенные налоговые активы	1180	3 525	13 379	9 854	279,55
<i>ИТОГО по разделу 1</i>	<i>1100</i>	<i>2 243 176</i>	<i>1 309 315</i>	<i>-933 861</i>	<i>-41,63</i>
2. Оборотные активы					
2.1. Запасы	1210	104 078	308 104	204 026	196,03

1	2	3	4	5	6
2.2. НДС по приобретенным ценностям	1220	13 775	-	-13 775	-
2.3. Дебиторская задолженность	1230	502 672	615 017	112 345	22,35
2.4. Краткосрочные финансовые вложения	1240	300 081	640 069	339 988	113,30
2.5. Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	291 531	964 844	673 313	230,96
в том числе: Аккредитив		279 278	924 189	644 911	230,92
2.6. Прочие оборотные активы	1260	2 161	1 817	-344	-15,92
<i>ИТОГО по разделу 2</i>	<i>1200</i>	<i>1 214 297</i>	<i>2 529 850</i>	<i>1 315 553</i>	<i>108,34</i>
ИМУЩЕСТВО, всего	1600	3 457 472	3 839 164	381 692	11,04
3. Собственный капитал и резервы					
3.1. Уставный капитал	1310	1 931 873	1 931 873	-	-
3.2. Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-1 775	-	1 775	-
3.3. Добавочный капитал	1350	6 563	6 563	-	-
3.4. Резервный капитал	1360	68 579	80 332	11 753	17,14
3.5. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	97 466	135 015	37 549	38,53
<i>ИТОГО по разделу 3</i>	<i>1300</i>	<i>2 102 706</i>	<i>2 153 783</i>	<i>51 077</i>	<i>2,43</i>
4. Долгосрочные обязательства					
4.1. Заемные средства	1410	315 062	1 439 998	1 124 936	357,05
4.2. Отложенные налоговые обязательства	1420	7 246	7 376	130	1,79
4.3. Прочие обязательства	1450	-	3 519	3 519	-
<i>ИТОГО по разделу 4</i>	<i>1400</i>	<i>322 308</i>	<i>1 450 892</i>	<i>1 128 584</i>	<i>350,16</i>
5. Краткосрочные обязательства					
5.1. Заемные средства	1510	358	6 753	6 395	в 18,9 п.>
5.2. Кредиторская задолженность	1520	1 014 955	168 320	-846 635	-83,42
5.3. Доходы будущих периодов	1530	12 730	8 046	-4 684	-36,79
5.4. Оценочные обязательства	1540	4 415	51 370	46 955	в 11,6 п.>
5.5. Прочие обязательства	1550	-	-	-	-
<i>ИТОГО по разделу 5</i>	<i>1500</i>	<i>1 032 458</i>	<i>234 489</i>	<i>-797 969</i>	<i>-77,29</i>
ИСТОЧНИКИ ИМУЩЕСТВА, всего	1700	3 457 472	3 839 164	381 692	11,04
Заемный капитал, всего	1400+1500	1 354 766	1 685 381	330 615	24,40
Собственные оборотные средства, всего	1300-1100	-140 470	844 468	984 938	-

Анализ состава и структуры баланса Общества позволяет выделить следующие тенденции:

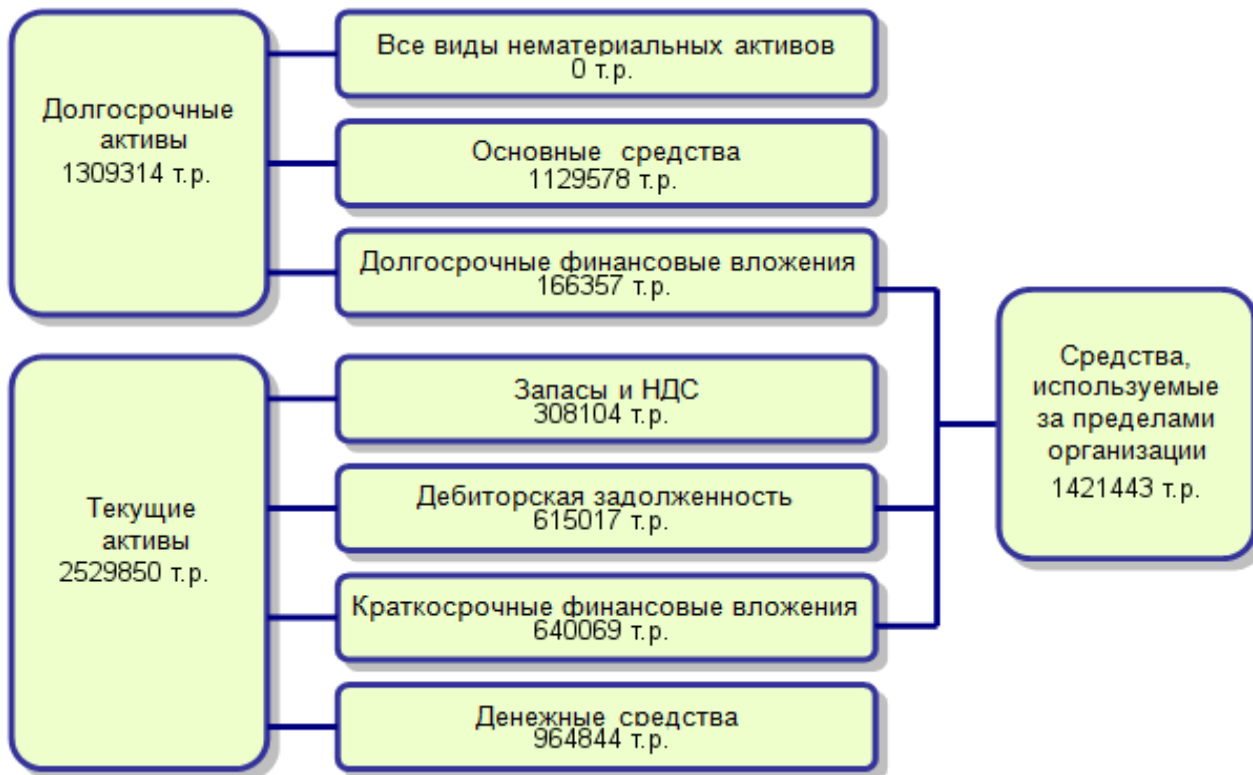
- общая стоимость имущества увеличилась;
- темп роста оборотных активов выше, чем темп роста внеоборотных активов;
- собственный капитал организации превышает заемный;
- доля собственных средств в оборотных активах больше 10 %.

В анализируемом периоде произошло снижение уровня внеоборотных активов. При этом наблюдается уменьшение основных средств на 1 090 952 тыс. руб. (49,13 %), что было обусловлено снижением стоимости объектов незавершенного строительства на 1 093 668 тыс. руб. (данный показатель входит в состав строки 1150 «Основные средства» формы бухгалтерской отчетности «Бухгалтерский баланс»). Это произошло за счет ввода в эксплуатацию в 2022 году 6-ти многоквартирных жилых домов совокупной общей площадью жилья 20 804,3 кв. м, находившихся по состоянию на 31.12.2021г. в стадии незавершенного строительства.

Оборотные активы организации формируются в основном за счет запасов,

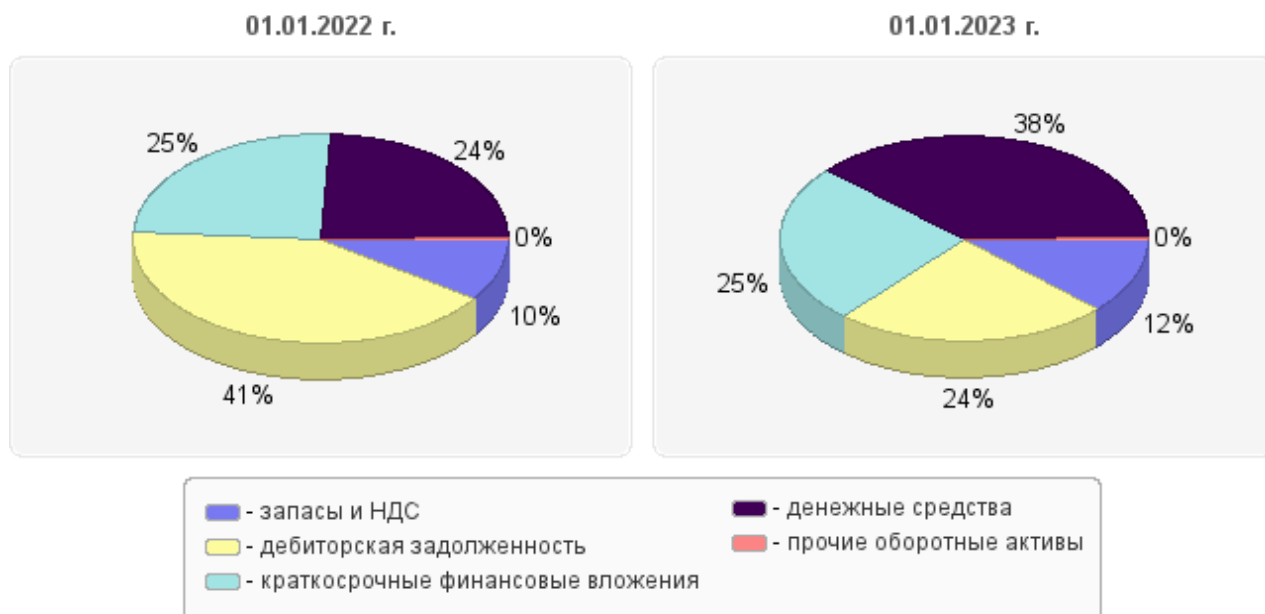
дебиторской задолженности, краткосрочных финансовых вложений, денежных средств. Незначительную величину в составе оборотных средств составляют также прочие оборотные активы.

Анализ структуры актива баланса по состоянию на 01.01.2023г.:



Как следует из схемы, характеризующей структуру активов АО «СЗ «МИК», в начале и в конце анализируемого периода часть средств организации отвлечена. При этом за анализируемый период их сумма возросла на 599 569 тыс. руб. и составила 1 421 443 тыс. руб.

Структура оборотных активов



Стоимость запасов за исследуемый период увеличилась на 204 026 тыс. руб. и составила 308 104 тыс. руб., это произошло за счет большего поступления в 2022 году на баланс Общества готовых квартир в сданных в эксплуатацию жилых домах по сравнению с их продажами (в количественном выражении – более чем в 1,7 раза).

Дебиторская задолженность в анализируемом периоде возросла на 112 345 тыс. руб. (22,35 %) и составила 615 017 тыс. руб. В начале исследуемого периода дебиторская задолженность имеет неоптимальное значение (превышает 25-27 % оборотных активов). Таким образом, за период с 01.01.2022г. по 01.01.2023г. оборотные активы организации за счет роста общей суммы дебиторской задолженности увеличились на 112 345 тыс. руб.

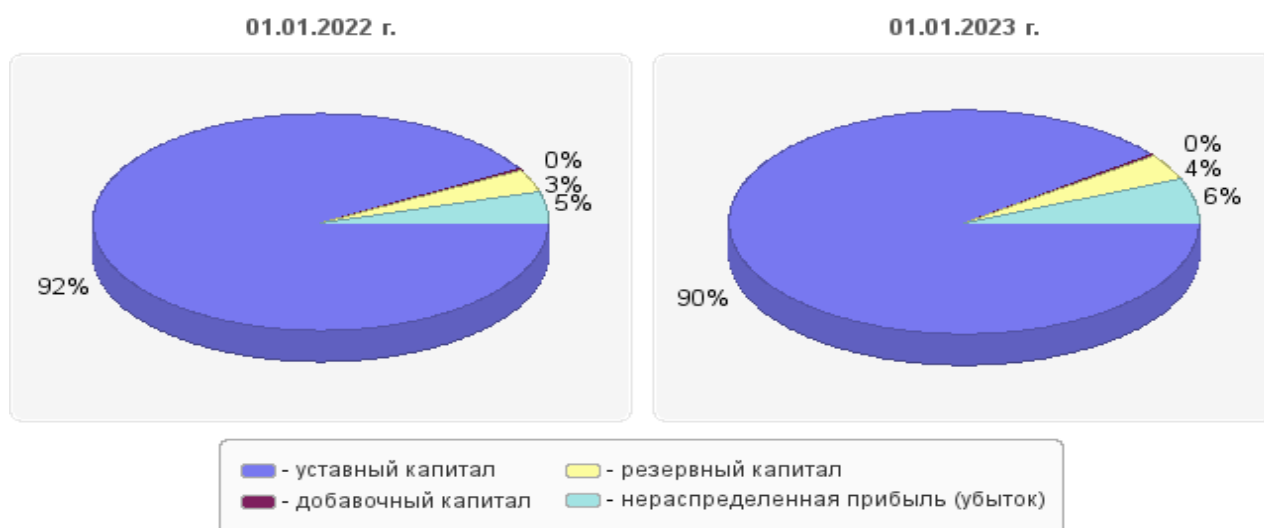
В структуре баланса АО «СЗ «МИК» как на начало, так и на конец периода присутствуют краткосрочные финансовые вложения. В течение анализируемого периода их уровень возрос на 339 988 тыс. руб. и составил 640 069 тыс. руб. Сумма свободных денежных средств организации за период с 01.01.2022г. по 01.01.2023г. возросла на 673 313 тыс. руб. и составила 964 844 тыс. руб. В исследуемом периоде организацией использовались прочие оборотные активы.

Анализ структуры пассива баланса по состоянию на 01.01.2023г.:



Как следует из приведенной схемы, пассив баланса по состоянию на 01.01.2023г. состоит из капитала и резервов, долгосрочных обязательств, краткосрочных обязательств. При этом собственный капитал составляет 56,10 % от общей стоимости источников имущества организации, долгосрочные обязательства находятся на уровне 37,79 % от стоимости имущества, удельный вес краткосрочных обязательств равен 6,11 %.

Структура собственных средств



В конце анализируемого периода в составе собственного капитала организации выделяется уставный капитал, добавочный капитал, резервный капитал, нераспределенная прибыль.

Уставный и добавочный капиталы организации оставались неизменными на всем интервале исследования. Также в структуре баланса присутствует резервный капитал, стоимость которого возросла на 11 753 тыс. руб. и составила 80 332 тыс. руб. Как на начало, так и на конец исследуемого периода в структуре баланса предприятия присутствует нераспределенная прибыль. При этом ее уровень возрос на 37 549 тыс. руб. и составил 135 015 тыс. руб.

Заемные средства предприятия как на начало, так и на конец периода состоят из долгосрочных и краткосрочных обязательств.



Долгосрочные обязательства за период анализа возросли на 1 128 584 тыс. руб. и составили 1 450 892 тыс. руб. или 450,16 % от их первоначального уровня. В структуре долгосрочных обязательств на начало периода присутствовали долгосрочные заемные средства, уровень которых составлял 97,75 % от общей суммы долгосрочных обязательств, отложенные налоговые обязательства. В конце периода долгосрочные обязательства состояли из долгосрочных заемных средств (99,25 %), отложенных налоговых обязательств (0,51 %), прочих долгосрочных обязательств (0,24 %).

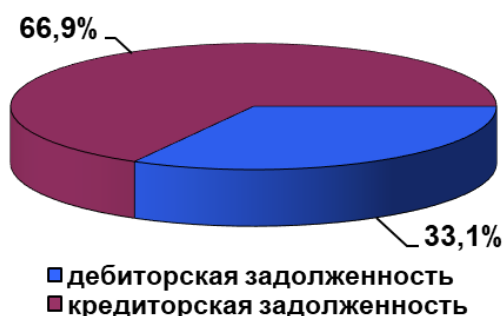
Сумма краткосрочных заемных средств (строка 1510 баланса - сумма начисленных процентов за пользование заемными средствами) на 01.01.2023г. возросла по сравнению с уровнем на 01.01.2022г. на 6 395 тыс. руб. и составила 6 753 тыс. руб.

Сумма кредиторской задолженности на 01.01.2023г. сократилась по сравнению с уровнем на 01.01.2022г. на 846 635 тыс. руб. и составила 168 320 тыс. руб.

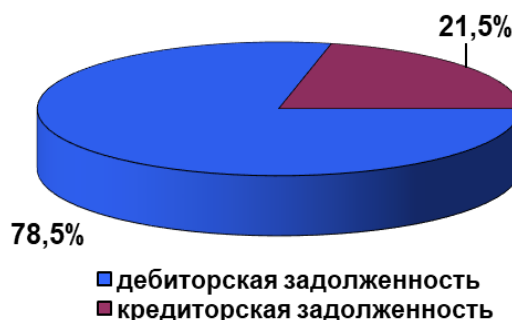
В исследуемом периоде произошло изменение соотношения дебиторской и кредиторской задолженности: по состоянию на 01.01.2022г. кредиторская задолженность превышала дебиторскую на 512 283 тыс. руб. или на 101,91 %, а по состоянию на 01.01.2023г. дебиторская задолженность превысила кредиторскую на 446 697 тыс. руб. или на 265,39 %. Таким образом, темп роста дебиторской задолженности значительно превысил темп роста кредиторской задолженности.

Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности:

на 01.01.2022г.

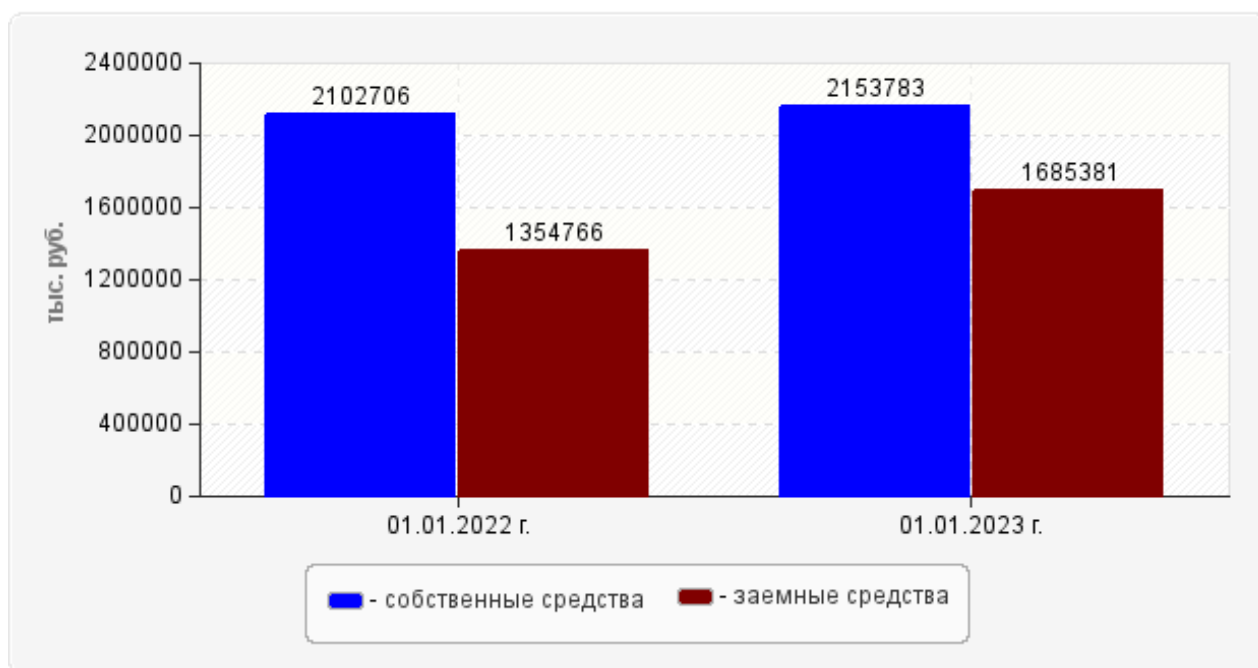


на 01.01.2023г.



В структуре пассива баланса по состоянию на конец исследуемого периода присутствуют также доходы будущих периодов, резервы предстоящих расходов.

Динамика собственных и заемных средств



Увеличение активов на 381 692 тыс. руб. сопровождается одновременным увеличением обязательств предприятия на 330 615 тыс. руб. Так как платежеспособность зависит от покрытия обязательств предприятия его активами, можно утверждать, что вследствие того, что обязательства организации увеличились в меньшей степени, чем стоимость активов, отношение текущих пассивов к текущим активам изменилось и повлекло улучшение платежеспособности.

2. Анализ платежеспособности

Платежеспособность организации является внешним признаком его финансовой устойчивости и обусловлена степенью обеспеченности оборотных активов долгосрочными источниками. Платежеспособность определяется возможностью организации имеющимися денежными ресурсами своевременно погасить свои платежные обязательства.

Оценка платежеспособности осуществляется на основе анализа ликвидности текущих активов организации, т.е. их способности превращаться в денежную массу.

Таблица 8

Оценка платежеспособности АО «СЗ «ММК» в 2021г. – 2022г.

Наименование показателя	Оптимальное значение	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2022, тыс. руб.	01.01.2023, тыс. руб.	изменение
I. Исходные данные для анализа					
1. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	-	1240+1250	591 612	1 604 913	1 013 301
2. Денежные средства, краткосрочные финансовые вложения, краткосрочная дебиторская задолженность, прочие оборотные активы	-	КДЗ+1240+1250+1260	833 552	1 987 065	1 153 513
3. Общая величина оборотных активов	-	1200	1 214 297	2 529 850	1 315 553
4. Общая величина активов	-	1600	3 457 472	3 839 164	381 692
5. Краткосрочные обязательства	-	1500-1530-1540	1 015 313	175 073	-840 240
6. Общая величина обязательств	-	1400+1500-1530-1540	1 337 621	1 625 965	288 344
II. Оценка текущей платежеспособности					
1. Коэффициент абсолютной ликвидности Л2 (норма денежных резервов)	0,20 – 0,25	$(1240+1250)/(1500-1530-1540)$	0,583	9,167	8,584
2. Коэффициент быстрой ликвидности Л3 («критической оценки»)	0,70 – 1,00	$(КДЗ+1240+1250+1260)/(1500-1530-1540)$	0,821	11,350	10,529
3. Коэффициент текущей ликвидности Л4 (покрытия долгов)	> 2,00	$1200/(1500-1530-1540)$	1,196	14,450	13,254
III. Дополнительные показатели платежеспособности					
1. Коэффициент общей ликвидности Л1	> 2,00 – 2,50	$1200/(1400+1500-1530-1540)$	0,908	1,556	0,648
2. Коэффициент маневренности функционирующего капитала Л5	-	$(1200-(КДЗ+1240+1250+1260))/((1200-(1500-1530-1540)))$	0,592	0,131	-0,461
3. Доля оборотных средств в активах Л6	$\geq 0,50$	$1200/1600$	0,351	0,659	0,308
4. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами Л7	$\geq 0,10$	$(1200-(1400+1500-1530-1540))/1200$	-0,102	0,357	0,459
5. Коэффициент утраты платежеспособности Л9	$\geq 1,00$	$(Л4_{отч.+3/Период*} - Л4_{нач.})/2$	x	8,882	x

Коэффициент абсолютной ликвидности (Л2) показывает, какую часть краткосрочной задолженности организация может погасить в ближайшее время за счет денежных средств. На 01.01.2023 года платежеспособность Общества считается оптимальной. При этом увеличилась гарантия погашения долгов.

Коэффициент критической оценки (Л3) показывает, какая часть краткосрочных обязательств организации может быть немедленно погашена за счет средств на различных счетах, в краткосрочных ценных бумагах, а также поступлений по счетам. На 01.01.2023 года уровень коэффициента быстрой ликвидности считается достаточным. При этом

наблюдается рост среднесрочной платежеспособности Общества.

Коэффициент текущей ликвидности (Л4) показывает степень, в которой текущие активы покрывают текущие пассивы. На 01.01.2023 года уровень коэффициента текущей ликвидности считается достаточным. Общество в состоянии обеспечить резервный запас для компенсации убытков, которые могут возникнуть при размещении и ликвидации всех текущих активов, кроме наличности. При этом наблюдается рост платежеспособности компании по сравнению с 01.01.2022 года.

Коэффициент общей ликвидности (Л1) показывает, какая часть общей величины обязательств организации может быть погашена за счет всей суммы его оборотных активов. В анализируемом периоде уровень общей ликвидности организации возрос, однако не достиг оптимального значения. При этом данный показатель показывает, что после погашения долгов у организации останутся оборотные активы для продолжения деятельности.

Коэффициент маневренности функционирующего капитала (Л5) показывает, какая часть функционирующего капитала обездвижена в производственных запасах и долгосрочной дебиторской задолженности. За 2022 год анализируемый показатель снизился, что говорит об ухудшении структуры баланса организации.

Доля оборотных средств в активах (Л6) определяется с целью анализа работы предприятий одной отраслевой принадлежности. Доля оборотных средств в активах организации увеличилась. За анализируемый период уровень данного показателя достиг оптимального значения.

Коэффициент обеспеченности собственными средствами (Л7) характеризует наличие собственных оборотных средств у организации, необходимых для ее финансовой устойчивости. За анализируемый период улучшилась обеспеченность Общества собственными оборотными средствами. При этом уровень данного показателя достиг оптимального значения, и значительно улучшилась финансовая устойчивость предприятия.

Коэффициент утраты платежеспособности (Л9) организации определяется как отношение расчетного коэффициента текущей ликвидности к его установленному значению и рассчитывается в случае, если оба коэффициента Л4 или Л7 принимают значение не ниже рекомендуемых. Платежеспособность Общества на ближайшую перспективу, с учетом сложившихся тенденций, остается достаточно высокой.

Способы дополнительного повышения ликвидности текущих активов Общества:

- уменьшение уровней дебиторской и кредиторской задолженности;
- снижение уровня запасов путем увеличения темпов продаж, в т.ч. за счет проведения маркетинговых акций;
- оптимизация структуры капитала – привлечение долгосрочных кредитных средств только на условиях проектного финансирования.

3. Анализ рыночной устойчивости

Рыночная устойчивость предприятия – это его способность функционировать и развиваться, сохранять равновесие своих активов и пассивов в изменяющейся внутренней и внешней среде, гарантирующее его постоянную платежеспособность и инвестиционную привлекательность в границах допустимого уровня риска.

Для обеспечения рыночной устойчивости необходимо обладать гибкой структурой капитала, уметь организовать его движение таким образом, чтобы обеспечить постоянное превышение доходов над расходами с целью сохранения платежеспособности и создания условий для самовоспроизводства.

Таблица 9

Показатели, определяющие состояние оборотных средств

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2022	01.01.2023	изменение
1. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	$(1300-1100)/1200$	-0,116	0,334	0,450
2. Коэффициент обеспеченности материальных запасов собственными средствами	$(1300-1100)/1210$	-1,350	2,741	4,091
3. Коэффициент маневренности собственных средств	$(1300-1100)/1300$	-0,067	0,392	0,459
4. Коэффициент маневренности	$(1300-1100)/(1300+1400)$	-0,058	0,234	0,292
5. Коэффициент мобильности всех средств	$1200/1700$	0,351	0,659	0,308
6. Коэффициент мобильности оборотных средств	$(1240+1250)/1200$	0,487	0,634	0,147
7. Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными источниками их формирования	$(1300+1400-1100)/1210$	1,747	7,450	5,703

Коэффициент обеспеченности собственными средствами за анализируемый период возрос на 409,1 пункта и составил 274,10 %. Это говорит о том, что в начале периода организация осуществляла производственную деятельность на пределе своих финансовых возможностей, а в конце периода уровень ее финансовой устойчивости возрос и позволил говорить о том, что собственных средств Обществу достаточно для осуществления бесперебойной производственной деятельности.

Значение коэффициента маневренности ниже допустимого уровня, т.е. значительная часть собственных средств организации закреплена в ценностях иммобильного характера, которые являются менее ликвидными, т.е. не могут быть достаточно быстро преобразованы в денежную наличность. Изменение же коэффициента маневренности собственных средств свидетельствует о незначительном росте финансовой устойчивости организации.

За 2022 год увеличилась доля средств, предназначенная для погашения долгов на 30,8 пунктов, и составила 65,90 %. Это говорит о росте возможностей организации обеспечивать бесперебойную работу, рассчитываясь с кредиторами. При этом доля абсолютно готовых к платежу средств в общей сумме средств, направляемых на погашение долгосрочных долгов, увеличилась на 14,7 пунктов и составила 63,40 % от общей суммы оборотных активов организации.

Значение коэффициента обеспеченности запасов и затрат собственными оборотными средствами как на начало, так и на конец периода, превышает его нормальный уровень. Это свидетельствует о том, что собственными источниками покрыты не только необходимые размеры запасов и затрат (обоснованная потребность в запасах и затратах в те периоды, когда скорость их оборота выше), но и весь их объем. При этом по состоянию на 01.01.2023г. за счет собственных оборотных и долгосрочных заемных средств покрывается на 570,30 % больше запасов и затрат, чем в начале периода.

В течение 2022 года снизились финансовые возможности организации финансировать свои внеоборотные активы за счет собственных средств. При этом в начале периода основные средства и остальные внеоборотные активы организации полностью покрывались за счет собственных средств на 106,70 %, а в конце периода – только на 60,80 %.

В начале отчетного периода основные средства, капитальные вложения, оборудование, производственные запасы составляют более чем 50 % в стоимости всего имущества организации. Однако к 01.01.2023г. их уровень составляет всего 42,10 %, т.е. за

отчетный период этот показатель снизился на 25,8 пунктов, что говорит об уменьшении благоприятных условий для роста производственного потенциала и финансовой деятельности организации. При этом доля основных средств, сырья и материалов в стоимости имущества сократилась на 34,8 пунктов и составила 29,40 %, т.е. обеспеченность производственными средствами снизилась.

Таблица 10

Показатели, определяющие состояние основных средств

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2022	01.01.2023	изменение
8. Индекс постоянного актива	1100/1300	1,067	0,608	-0,459
9. Коэффициент имущества производственного назначения	$(1100+1210)/1700$	0,679	0,421	-0,258
10. Коэффициент структуры долгосрочных вложений	1400/1100	0,144	1,108	0,964

Оценка значений коэффициента структуры долгосрочных вложений позволяет сделать вывод о том, что по состоянию на 01.01.2022г. их уровень составляет 14,40 % внеоборотных активов организации. При этом за период их уровень возрос на 96,4 пунктов, т.е. значительно возросла стоимость использования постоянных активов организации.

Таблица 11

Показатели, характеризующие структуру капитала

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2022	01.01.2023	изменение
11. Коэффициент автономии (финансовой независимости)	1300/1700	0,608	0,561	-0,047
12. Коэффициент концентрации заемного капитала	$(1400+1500)/1700$	0,392	0,439	0,047
13. Коэффициент капитализации (финансового риска)	$(1400+1500)/1300$	0,644	0,783	0,139
14. Коэффициент финансирования	$1300/(1400+1500)$	1,552	1,278	-0,274
15. Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	1200/1100	0,541	1,932	1,391
16. Коэффициент устойчивого финансирования	$(1300+1400)/1700$	0,701	0,939	0,238

Уровень коэффициента автономии на начало и на конец периода превышает его пороговое значение, что дает основание предполагать, что все обязательства организации могут быть покрыты его собственными средствами. Снижение же коэффициента говорит о незначительном уменьшении его финансовой независимости, однако у Общества сохраняются все шансы справиться с непредвиденными обстоятельствами, возникающими в рыночной среде. Оценка значения коэффициента концентрации заемного капитала подтверждает этот вывод.

По состоянию на 01.01.2022г. Общество на один рубль вложенных в активы собственных средств привлекало 64,4 копеек заемных средств. За анализируемый период уровень данного показателя возрос на 13,9 копеек, что свидетельствует об усилении зависимости организации от привлеченного капитала. При этом в начале периода уровень коэффициента капитализации выше отношения стоимости мобильных средств к стоимости иммобилизованных. Однако к концу анализируемого периода значение коэффициента

соотношения заемных и собственных средств организации ограничено соотношением мобильных и иммобилизованных средств, что говорит о росте финансовой устойчивости организации. Этот вывод подтверждает и значение коэффициента финансирования.

Отношение суммарной стоимости собственных и долгосрочных заемных средств к суммарной стоимости внеоборотных и оборотных активов за анализируемый период возросло на 23,8 пунктов (в пределах диапазона допустимых значений) и составило 93,90 %. Это говорит об увеличении стоимости активов, финансируемых за счет устойчивых источников, т.е. о снижении зависимости организации от краткосрочных заемных источников покрытия.

Таблица 12

**Показатели, характеризующие долю задолженности
в источниках средств предприятия**

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2022	01.01.2023	изменение
17. Коэффициент долгосрочного привлечения заемных средств	$1400/(1300+1400)$	0,133	0,403	0,270
18. Удельный вес долгосрочных заемных средств в общей сумме привлеченных средств	$1400/(1400+1500)$	0,238	0,861	0,623
19. Коэффициент краткосрочной задолженности	$1500/(1400+1500)$	0,762	0,139	-0,623
20. Коэффициент кредиторской задолженности	$(1500-1530-1540-1510)/(1400+1500-1530-1540)$	0,759	0,104	-0,655
21. Коэффициент автономии источников формирования запасов и затрат	$(1300-1100)/(1300-1100+1400+1510)$	-0,771	0,367	1,138
22. Коэффициент прогноза банкротства (У23)	$(1200-1500)/1700$	0,053	0,598	0,545

Оценка значений коэффициентов, показывающих долю долгосрочной и краткосрочной задолженности в источниках средств предприятия, позволила сделать следующие выводы:

1. Доля долгосрочных заемных средств, участвующих в формировании капитальных вложений, возросла на 27 пунктов и составила 40,30 %.

2. Доля краткосрочных обязательств предприятия в общей сумме внешних обязательств, снизилась на 62,3 пунктов и составила 13,90 %. При этом удельный вес долгосрочных пассивов возрос и составил 86,10 %.

3. Уровень кредиторской задолженности снизился на 65,5 пунктов и составил 10,40 % внешних обязательств.

4. Положение предприятия на рынке достаточно стабильно.

4. Анализ финансовой устойчивости

Финансовая устойчивость является отражением стабильного превышения доходов над расходами, обеспечивает свободное маневрирование денежными средствами организации и путем эффективного их использования способствует бесперебойному процессу производства и реализации продукции. Поэтому финансовая устойчивость формируется в процессе всей производственно-хозяйственной деятельности и является главным компонентом общей устойчивости предприятия.

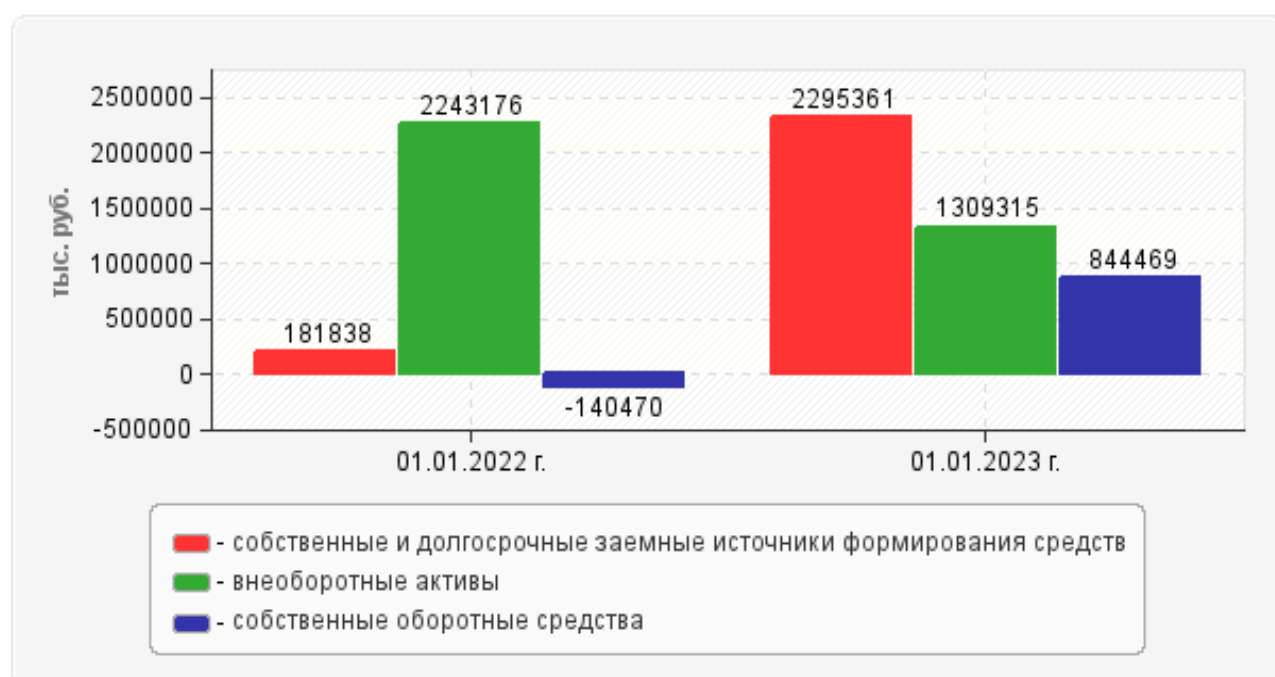
Абсолютными показателями финансовой устойчивости являются показатели, характеризующие степень обеспеченности запасов и затрат источниками их формирования.

Оценка абсолютных показателей финансовой устойчивости

Наименование показателя	01.01.2022, тыс. руб.	01.01.2023, тыс. руб.	изменение
1. Источники формирования собственных оборотных средств	2 102 706	2 153 783	51 077
2. Внеоборотные активы	2 243 176	1 309 315	-933 861
3. Наличие собственных оборотных средств	- 140 470	844 469	984 939
4. Долгосрочные пассивы	322 308	1 450 892	1 128 584
5. Наличие собственных и долгосрочных заемных источников формирования средств	181 838	2 295 361	2 113 523
6. Краткосрочные заемные средства	358	6 753	6 395
7. Общая величина основных источников формирования запасов и затрат	182 196	2 302 114	2 119 918
8. Общая величина запасов (с НДС по приобретенным ценностям)	117 853	308 104	190 251
9. Излишек (+), недостаток (-) собственных оборотных средств	- 258 323	536 365	794 688
10. Излишек (+), недостаток (-) собственных и долгосрочных заемных источников формирования запасов	63 985	1 987 257	1 923 272
11. Излишек (+), недостаток (-) общей величины основных источников формирования запасов и затрат	64 343	1 994 010	1 929 667

Финансовую устойчивость организации по состоянию на 01.01.2022г. можно оценить как нормальную, при которой гарантируется ее платежеспособность. Нормальная устойчивость финансового состояния также характеризуется высоким уровнем рентабельности организации и отсутствием нарушений финансовой дисциплины.

Изменение наличия собственных оборотных средств



Как следует из приведенной таблицы, за 2022 год сумма собственных и долгосрочных заемных источников формирования оборотного капитала увеличилась в целом на 2 113 523 тыс. руб. Это произошло за счет увеличения долгосрочных заемных обязательств (в течение 2022 года с ПАО Сбербанк заключены четыре договора об открытии невозобновляемых кредитных линий с совокупным кредитным лимитом в сумме 1 361 865 тыс. руб.), а также за счет увеличения резервного капитала и нераспределенной прибыли.

Дополнительное выбытие капитала в форме основных средств (прежде всего объектов незавершенного строительства – за счет ввода в эксплуатацию 9 жилых домов общей площадью квартир 26 215 кв. м в течение 2022 года) также вызвало рост суммы собственного капитала, направленного на финансирование текущих запасов и затрат.

По состоянию на 01.01.2023г. финансовое положение организации улучшилось. Финансовая устойчивость оценивается как абсолютная, так как запасы и затраты намного меньше источников, предназначенных для их финансирования.

5. Анализ деловой активности

Деловая активность проявляется в динамичности развития организации, достижении поставленных целей, что отражают абсолютные стоимостные и относительные показатели.

Деловая активность в финансовом аспекте проявляется, прежде всего, в скорости оборота средств. Анализ деловой активности заключается в исследовании уровней и динамики разнообразных финансовых коэффициентов.

Для анализа деловой активности организации рассмотрим две группы показателей:

- 1) общие показатели оборачиваемости;
- 2) показатели управления активами.

Таблица 14

Оценка абсолютных показателей оборачиваемости

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2022	01.01.2023	изменение
1. Коэффициент общей оборачиваемости капитала (Д1) (ресурсоотдача), обороты	$2110 / ((1600_{\text{нач.}} + 1600_{\text{кон.}}) / 2)$	0,100	0,276	0,176
2. Продолжительность оборота капитала (Д2), дни	кол-во дней в периоде / $2110 / ((1600_{\text{нач.}} + 1600_{\text{кон.}}) / 2)$	3 600	1 304	-2 296
3. Коэффициент оборачиваемости мобильных средств (Д3), обороты	$2110 / ((1200_{\text{нач.}} + 1200_{\text{кон.}}) / 2)$	0,199	0,537	0,338
4. Продолжительность оборота оборотных активов (Д4), дни	кол-во дней в периоде / $2110 / ((1200_{\text{нач.}} + 1200_{\text{кон.}}) / 2)$	1 809	670	-1 139
5. Доля оборотных активов в общей величине капитала (Д5), коэф.	$(1200_{\text{нач.}} + 1200_{\text{кон.}}) / (1600_{\text{нач.}} + 1600_{\text{кон.}})$	0,501	0,513	0,012
6. Фондоотдача (Д7), обороты	$2110 / ((1150_{\text{нач.}} + 1150_{\text{кон.}}) / 2)$	0,203	0,601	0,398
7. Коэффициент отдачи собственного капитала (Д8), обороты	$2110 / ((1300_{\text{нач.}} + 1300_{\text{кон.}}) / 2)$	0,149	0,473	0,324

Коэффициент общей оборачиваемости капитала (Д1) показывает эффективность использования имущества, отражает скорость оборота всего капитала организации. Ускорение оборачиваемости совокупного капитала произошло как за счет изменения структуры капитала (увеличения доли оборотного капитала в общей его сумме), так и за счет ускорения оборачиваемости последнего. При этом продолжительность нахождения капитала в активах организации сократилась на 2 296 и составила 1 304 дня.

Коэффициент оборачиваемости мобильных средств (Д3) показывает скорость оборота всех оборотных средств организации (как материальных, так и денежных). Продолжительность оборота мобильных средств уменьшилась на 1 139 дней. За счет ускорения оборачиваемости оборотного капитала в отчетном году Общество дополнительно получило прибыли на сумму 71 721,7 тыс. руб. Величина высвобождаемых из оборота оборотных средств в результате ускорения оборачиваемости составила 3 183,2 тыс. руб.

Фондоотдача (Д7) показывает эффективность использования только основных средств организации. Фондоотдача увеличилась на 0,398 и составила 0,601 оборотов, т.е. уменьшилась сумма амортизационных отчислений, приходящихся на один рубль объема продаж, и, следовательно, возросла доля прибыли в цене товара.

Коэффициент отдачи собственного капитала (Д8) показывает скорость оборота собственного капитала, т.е. отражает активность использования денежных средств. В АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» этот показатель больше, чем в аналогичном периоде прошлого года, однако он все-таки очень низкий - на каждый рубль инвестированных собственных средств приходится 0,473 руб. выручки от продаж. Это объясняется особенностью ведения бухгалтерского учета – поступления денежных средств по договорам участия в долевом строительстве отражаются в строке 1520 «Кредиторская задолженность» до подписания актов приема-передачи объектов долевого финансирования, а не в строке 2110 «Выручка».

Таблица 15

Показатели управления материальными запасами

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2022	01.01.2023	изменение
1. Коэффициент оборачиваемости материальных средств (Д9), обороты	$2120 / ((1210_{\text{нач.}} + 1210_{\text{кон.}} + 1220_{\text{нач.}} + 1220_{\text{кон.}}) / 2)$	1,283	3,621	2,338
2. Продолжительность оборота (срок хранения) запасов (Д12), дни	$\text{кол-во дней в периоде} / 2120 / ((1210_{\text{нач.}} + 1210_{\text{кон.}} + 1220_{\text{нач.}} + 1220_{\text{кон.}}) / 2)$	281	99	-182
3. Доля запасов в общей величине оборотных активов (Д15), коэф.	$(1210_{\text{нач.}} + 1210_{\text{кон.}} + 1220_{\text{нач.}} + 1220_{\text{кон.}}) / (1200_{\text{нач.}} + 1200_{\text{кон.}})$	0,146	0,114	-0,032

Коэффициент оборачиваемости материальных средств (Д9) показывает число оборотов запасов и затрат за анализируемый период, либо число оборотов основных составляющих запасов и затрат. Себестоимость проданной продукции (товаров, работ, услуг), приходящаяся на один рубль материальных запасов возросла на 2,338 руб. и составила 3,621 руб. Срок хранения запасов снизился на 182 дня.

Коэффициент оборачиваемости средств в расчетах (Д19) характеризует расширение или снижение коммерческого кредита, предоставляемого организацией, а срок оборачиваемости средств в расчетах показывает средний срок погашения дебиторской задолженности. Сокращение срока расчетов с покупателями на 498 дня позволило Обществу высвободить из оборота дополнительные свободные денежные средства, полученные в результате притока денежных средств за счет ускорения оборачиваемости дебиторской задолженности на 1,284 оборота.

Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности (Д25) отражает расширение или снижение коммерческого кредита, предоставляемого организацией, а срок оборачиваемости кредиторской задолженности показывает средний срок возврата долгов организацией по текущим обязательствам. Дополнительный отток денежных средств

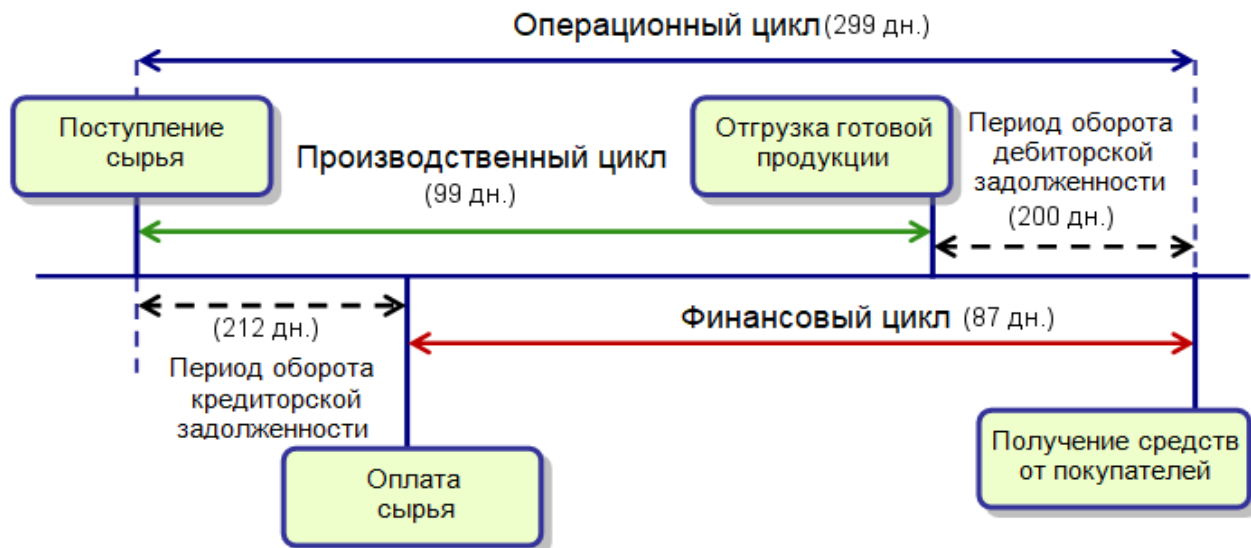
организации возник в связи с сокращением срока погашения кредиторской задолженности на 431 дня. Это говорит о сокращении объема финансирования, связанного с уменьшением срока кредитования, что и изменяет величину оттока денежных средств. Однако данная ситуация может привести к ложному снижению платежеспособности и ликвидности организации.

Таблица 16

Показатели управления дебиторской и кредиторской задолженностью

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2022	01.01.2023	изменение
1. Коэффициент оборачиваемости средств в расчетах (Д19)	$2110 / ((1230_{\text{нач.}} + 1230_{\text{кон.}}) / 2)$	0,516	1,800	1,284
2. Срок оборачиваемости средств в расчетах (Д22), дни	$\text{кол-во дней в периоде} / 2110 / ((1230_{\text{нач.}} + 1230_{\text{кон.}}) / 2)$	698	200	-498
3. Оборачиваемость кредиторской задолженности (Д25), обороты.	$2110 / ((1520_{\text{нач.}} + 1520_{\text{кон.}}) / 2)$	0,560	1,701	1,141
4. Период погашения кредиторской задолженности (Д26), дни	$\text{кол-во дней в периоде} / 2110 / ((1520_{\text{нач.}} + 1520_{\text{кон.}}) / 2)$	643	212	-431
5. Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности (Д27), коэф.	$(1230_{\text{нач.}} + 1230_{\text{кон.}}) / (1520_{\text{нач.}} + 1520_{\text{кон.}})$	1,084	0,945	-0,139
6. Коэффициент оборачиваемости денежных средств (Д28)	$2110 / ((1250_{\text{нач.}} + 1250_{\text{кон.}}) / 2)$	0,678	1,602	0,924

Коэффициент оборачиваемости денежных средств (Д28) показывает скорость оборота денежных средств организации. Скорость оборота денежных средств возросла до 1,602 оборота в год за счет увеличения суммы выручки от реализации.



Совокупная длительность операционного цикла Общества в отчетном периоде составляла 299 дней. При этом в течение 212 дней он обслуживался капиталом поставщиков, а в течение 87 дней – за счет иных источников (собственных средств организации, кредитных средств ПАО Сбербанк). Имеет место уменьшение операционного цикла, что свидетельствует о повышении эффективности организации.

Длительность финансового цикла организации составила 87 дней – это период полного оборота денежных средств, инвестированных в оборотные активы, начиная с оплаты за выполненные работы и заканчивая получением денежных средств за реализованную продукцию. За анализируемый период финансовый цикл увеличился, что

является отрицательной тенденцией. Сокращение времени финансового цикла может быть достигнуто двумя путями:

- увеличением срока погашения длительности дебиторской задолженности за счет ужесточения кредитной политики, при условии, что позволяют рыночные условия;
- увеличением срока погашения длительности кредиторской задолженности за счет получения отсрочки платежей поставщикам.

6. Анализ денежных потоков

Денежный поток – это совокупность распределенных во времени объемов поступления и выбытия денежных средств в ходе осуществления хозяйственной деятельности организации.

Одно из главных направлений анализа денежных потоков – обоснование степени достаточности (недостаточности) формирования объема денежной массы в целом, а также по видам деятельности, сбалансированности поступлений и направлений использования денежных потоков по объему и во времени.

В результате осуществления производственно-коммерческой деятельности в 2022 году Общество увеличило объем денежной массы как в части поступления денежных средств, так и в части их оттока.

Таблица 17

Показатели состава, структуры и динамики денежных потоков

Показатель денежных потоков			Сумма, тыс. руб.		Изменение	
			за 2021 год	за 2022 год	тыс. руб.	%
Поступления – всего			1 580 122	3 211 862	1 631 740	203,27
Платежи – всего			1 913 188	2 538 549	625 361	132,69
Чистый денежный поток - всего			-333 066	673 313	1 006 379	-
д е я т е л ь н о с т ь	текущая	поступления	1 255 251	2 061 255	806 004	164,21
		платежи	1 861 814	2 365 472	503 658	127,05
		чистый ДП	-606 563	-304 217	302 346	50,15
	инвестиционная	поступления	9 809	25 671	15 862	261,71
		платежи	51 234	11 327	-39 907	22,11
		чистый ДП	-41 425	14 344	55 769	-
	финансовая	поступления	315 062	1 124 936	809 874	357,05
		платежи	140	161 750	161 610	в 1155,4 р. >
		чистый ДП	314 922	963 186	648 264	305,85

Позитивный момент – превышение притока денежных средств над их оттоком в 2022 году, которое обеспечило достижение положительного значения чистого денежного потока в размере 673 313 тыс. руб. Позитивная динамика чистого денежного потока в целом по организации обусловлена тем, что сумма его притока увеличилась по сравнению с прошлым годом на 1 631 740 тыс. руб., темп прироста составил 103,27 %, а значение отрицательного денежного потока возросло в меньшей степени – на 625 361 тыс. руб. или на 32,69 %.

Рассматривая показатели денежных потоков по видам деятельности, следует отметить, что наибольший объем денежной массы обеспечивает оборот по основной, текущей деятельности Общества. Сумма притока денежных средств по текущей деятельности в 2022 году составила 2 061 255 тыс. руб., это на 806 004 тыс. руб. больше, чем в предыдущем. Удельный вес данного показателя в общем объеме всех денежных поступлений составил в 2022 году 64,18 %, а в 2021 году – 79,44 %.

Структура притока денежных средств



Сравнение данных по текущей деятельности свидетельствует о превышении оттока над притоком в 2022 году – на 304 217 тыс. руб., что служит отрицательным фактором, так как именно текущая (обычная) деятельность должна обеспечивать условие достаточности денежных средств для совершения операций по инвестиционной и финансовой деятельности.

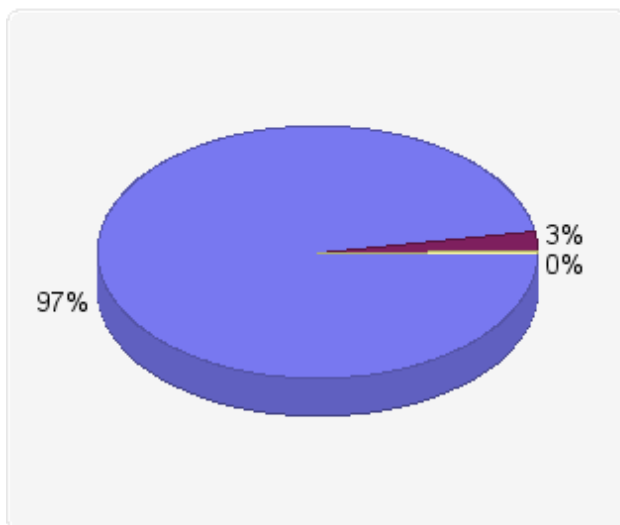
Превышение оттока денежных средств над притоком по текущей деятельности в 2022 году привело к уменьшению объема операций в инвестиционной деятельности. Данное обстоятельство свидетельствует о снижении вложений капитального характера, сокращении материально-технической базы.

В 2022 году денежные потоки по финансовой деятельности были ориентированы прежде всего на привлечение заемных средств. Об этом говорит превышение положительного потока над отрицательным на 963 186 тыс. руб. Положительная динамика притока денежных средств в результате привлечения кредитов в 2022 году по сравнению с 2021 годом свидетельствует об осуществлении вливаний в бизнес, направленных на финансирование текущей деятельности и затраты инвестиционного характера.

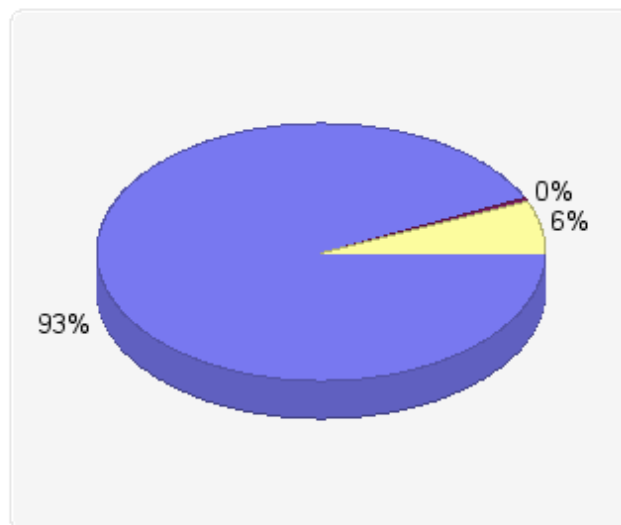
Наибольший приток денежных средств Общества в 2022 году был обеспечен за счет поступлений кредитов. Абсолютная величина прироста этих показателей в 2022 году составила 809 874 тыс. руб., темп роста по сравнению с 2021 годом составил 357,05 %. Сравнение относительных показателей структуры притока денежных средств показало изменение в 2022 году удельного веса поступлений денежных средств в виде выручки и авансов на 15,08 % по сравнению с 2021 годом.

Структура оттока денежных средств

за 2021 г.



за 2022 г.



■ - по текущей деятельности ■ - по финансовой деятельности
■ - по инвестиционной деятельности

Отток денежных средств в 2022 году в большей степени обусловлен текущими хозяйственными операциями по оплате товаров, работ, услуг и уплате выданных авансов, т.е. осуществлением основной деятельности компании. При этом сумма денежных средств, использованных на эти цели, увеличилась на 31 016 тыс. руб., а удельный вес снизился на 14,62 процентных пункта и составил 49,67 % общей суммы отрицательного денежного потока.

В целом объемы и динамика денежных поступлений и выбытий свидетельствуют о повышении эффективности управления денежными потоками АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация».

7. Анализ финансовых результатов

Одним из показателей обобщающей оценки финансового состояния организации является прибыль.

С одной стороны, прибыль – это основной источник финансирования деятельности организации, а с другой – один из источников доходов бюджетов различных уровней. В соответствии со статьей 50 Гражданского кодекса Российской Федерации извлечение прибыли является основной целью деятельности коммерческих организаций.

В отчетный период доходы организации увеличились на 811 336 тыс. руб. или в 2,48 раза и составили 1 359 301 тыс. руб. Высокий темп роста доходов объясняется, прежде всего, увеличением продаж недвижимости в 2022 году по договорам купли-продажи и муниципальным контрактам, а также особенностями принципов ведения бухгалтерского учета: в строке 2110 «Выручка» формы бухгалтерской отчетности «Отчет о финансовых результатах» учитываются продажи квартир и нежилых помещений по договорам купли-продажи, муниципальным контрактам и не отражается реализация имущественных прав на строящиеся площади по договорам участия в долевом строительстве объектов. При этом и в 2021 году, и в 2022 году большой объем недвижимости как в количественном, так и в

стоимостном выражении был реализован Обществом именно по договорам участия в долевом строительстве объектов (см. раздел «Управление недвижимостью»).

Таблица 18

Динамика структуры прибыли до налогообложения

Наименование показателя	за 2021 год		за 2022 год		Изменение	
	тыс. руб.	уд. вес, %	тыс. руб.	уд. вес, %	тыс. руб.	%
I. Доходы - всего	547 965	100	1 359 301	100	811 336	в 2,48р.
в том числе:						
1. Доходы от обычных видов деятельности	310 786	56,72	1 006 096	74,02	695 310	в 3,24р.
2. Проценты к получению	26 357	4,81	43 513	3,20	17 156	165,09
3. Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0
4. Прочие доходы	210 822	38,47	309 692	22,78	98 870	146,90
II. Расходы – всего	515 548	100	1 275 372	100	759 824	в 2,47р.
в том числе:						
1. Расходы по обычным видам деятельности	352 908	68,45	859 967	67,43	507 059	в 2,44р.
2. Проценты к уплате	9 196	1,78	6 514	0,51	- 2 682	70,84
3. Прочие расходы	153 444	29,76	408 891	32,06	255 447	в 2,66р.
III. Отношение общей суммы доходов к общей сумме расходов	1,06	x	1,07	x	0,01	x
IV. Отношение доходов от обычных видов деятельности к соответствующей сумме расходов	0,88	x	1,17	x	0,29	x

Финансовый результат в виде дохода по заключенным договорам участия в долевом строительстве отражается в строке 2340 «Прочие доходы» формы бухгалтерской отчетности «Отчет о финансовых результатах» после ввода объектов в эксплуатацию и передачи квартир/нежилых помещений участникам долевого строительства.

Таким образом, за 2022 год:

- доходы от обычных видов деятельности увеличились на 695 310 тыс. руб. или в 3,24 раза;
- проценты к получению возросли на 17 156 тыс. руб. или в 1,65 раза;
- доходы от участия в других организациях отсутствовали;
- прочие доходы увеличились на 98 870 тыс. руб. или на 46,90 %.

В отчетном периоде в составе доходов организации преобладали доходы от обычных видов деятельности. Их удельный вес составил 74,02 %.

За 2022 год расходы АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» увеличились на 759 824 тыс. руб. и составили 1 275 372 тыс. руб. При этом:

- расходы по обычным видам деятельности увеличились на 507 059 тыс. руб. или в 2,44 раза;
- проценты к уплате снизились на 2 682 тыс. руб. или на 29,16 %;
- прочие расходы увеличились на 255 447 тыс. руб. или в 2,66 раза.

В отчетном периоде в составе расходов организации преобладали расходы по обычным видам деятельности – удельный вес составил 67,43 %.

За 2022 год уровень доходов, приходящихся на 1 рубль расходов предприятия, увеличился с 1,06 руб. до 1,07 руб., что является положительной тенденцией.

При этом отношение доходов от обычных видов деятельности к соответствующей сумме расходов увеличилось и составило 117,0 %.

Таблица 19

Динамика факторов формирования финансовых результатов деятельности

Показатели	за 2021г., тыс. руб.	за 2022г., тыс. руб.	Изменение	
			тыс. руб.	%
Выручка (нетто) от продаж	310 786	1 006 096	+ 695 310	в 3,24 р.
Себестоимость продаж	(292 804)	(771 161)	(478 357)	в 2,63 р.
Валовая прибыль (убыток)	17 982	234 935	+ 216 953	в 13,07 р.
Коммерческие расходы	0	0	0	х
Управленческие расходы	(60 104)	(88 806)	(28 702)	147,75
Прибыль (убыток) от продаж	(42 122)	146 129	+ 188 251	в 4,47 р.
Проценты к получению	26 357	43 513	+ 17 156	165,09
Проценты к уплате	(9 196)	(6 514)	(- 2 682)	70,84
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	х
Прочие доходы	210 822	309 692	+ 98 870	146,90
Прочие расходы	(153 444)	(408 891)	(255 447)	в 2,66 р.
Прибыль (убыток) до налогообложения	32 417	83 929	+ 51 512	в 2,59 р.
Налог на прибыль	(8 901)	(22 510)	(13 609)	в 2,53 р.
в том числе: текущий налог на прибыль	(9 473)	(32 097)	(22 624)	в 3,39 р.
отложенный налог на прибыль	572	9 587	+ 9 015	в 16,76 р.
Прочее	(11)	(362)	(351)	в 32,91 р.
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	23 505	61 057	+ 37 552	в 2,60 р.

В анализируемом периоде валовая прибыль от продаж увеличилась на 216 953 тыс. руб., что обусловлено, прежде всего, увеличением объема выручки в 3,24 раза к уровню 2021 года.

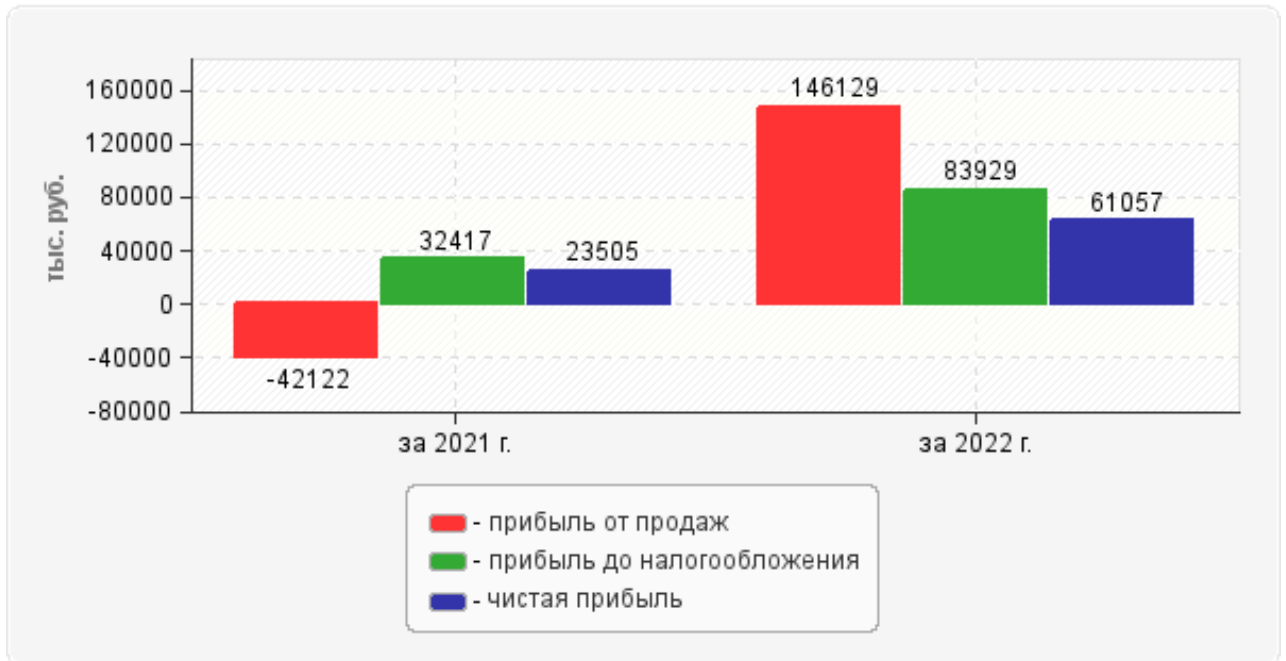
В отчетном периоде организацией была получена прибыль от продаж в сумме 146 129 тыс. руб. Увеличение уровня прибыли от продаж произошло за счет роста валовой прибыли от продаж в 13,07 раза при том, что сумма управленческих расходов за 2022 год увеличилась на 47,75% к уровню 2021 года.

Рост прибыли до налогообложения на 51 512 тыс. руб. или в 2,59 раза также обусловлен ростом суммы процентов к получению и уменьшением суммы процентов к уплате, ростом суммы прочих доходов.

В отчетном периоде на формирование чистого результата финансово-хозяйственной деятельности организации оказали влияние следующие факторы:

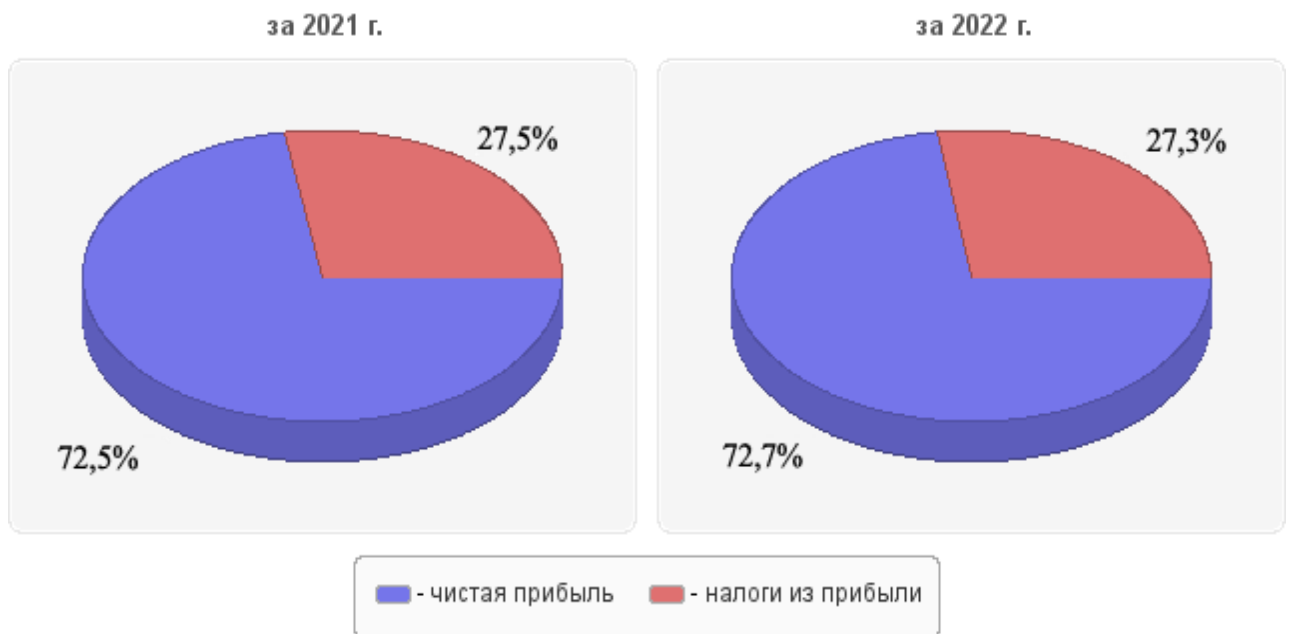
- рост прибыли до налогообложения в 2,59 раза;
- увеличение суммы налога на прибыль в 2,53 раза.

Динамика показателей прибыли



На долю суммы налога на прибыль в сумме прибыли до налогообложения на конец отчетного периода приходилось 26,8 %.

Распределение прибыли до налогообложения



Чистая прибыль за 2022 год составила 61 057 тыс. руб., что на 37 552 тыс. руб. или в 2,6 раза больше уровня 2021 года.

8. Анализ и оценка доходности и рентабельности

Доходность и рентабельность – показатели эффективности деятельности организации.

Доходность характеризует отношение (уровень) дохода (*совокупность выручки, доходов от участия в других организациях, процентов к получению, прочих доходов*) к авансированному капиталу или его элементам; источникам средств или их элементам; общей величине текущих расходов или их элементам. Показатель доходности свидетельствует о том, сколько рублей дохода получила организация на каждый рубль капитала, активов, расходов и т.д.

Рентабельность характеризует отношение (уровень) прибыли к авансированному капиталу или его элементам; источникам средств или их элементам; общей величине текущих расходов или их элементам. Показатели рентабельности отражают сумму прибыли, полученную организацией на каждый рубль капитала, активов, доходов, расходов и т.д.

Величина дохода, полученного организацией за 2022 год, приходящаяся на каждый рубль вложений в ее активы, возросла на 0,197 руб. и составила 37,3 копеек на рубль полученных средств.

При этом на каждый рубль собственных средств, вложенных в активы, в отчетном периоде приходилось 0,636 руб. дохода, что на 0,376 руб. больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Таблица 20

Расчет показателей доходности

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	за 2021г.	за 2022г.	изменение
1. Доходность активов	$(2110+2310+2320+2340)/$ среднегодовая стоимость активов (1600)	0,176	0,373	+ 0,197
2. Доходность собственного капитала	$(2110+2310+2320+2340)/$ среднегодовая стоимость (1300+1530)	0,260	0,636	+ 0,376
3. Доходность заемного капитала	$(2110+2310+2320+2340)/$ среднегодовая стоимость (1400+1500-1530)	0,540	0,900	+ 0,360
4. Доходность производства	2110/2120	1,061	1,305	+ 0,244
5. Доходность расходов по обычным видам деятельности	2110/(2120+2210+2220)	0,881	1,170	+ 0,289
6. Доходность совокупных расходов	$(2110+2310+2320+2340)/$ (2120+2210+2220+2330+2350)	1,063	1,066	+ 0,003

Доходные поступления, приходящиеся на каждый рубль привлеченных средств, в отчетном периоде возросли на 0,360 руб., т.е. до уровня 90,0 копеек на рубль заемных средств.

Величина выручки, полученной организацией, приходящаяся на каждый рубль себестоимости проданной продукции (производственных расходов), возросла и составила 1,305 руб. Величина выручки, полученной организацией, приходящаяся на каждый рубль общей величины расходов по обычным видам деятельности (себестоимости производства и реализации), также возросла и составила 1,170 руб.

Уровень дохода, приходящегося на каждый рубль величины совокупных расходов организации, в отчетном периоде возрос до 1,066 руб.

Таким образом, в исследуемом периоде наблюдался рост всех коэффициентов доходности, что свидетельствует о повышении эффективности использования средств, привлекаемых для осуществления финансово-хозяйственной деятельности.

Таблица 21

Расчет основных показателей рентабельности

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	за 2021г.	за 2022г.	изменение
Экономическая рентабельность				
1. Рентабельность совокупных активов	2300/среднегодовая стоимость активов (1600)	0,010	0,023	+ 0,013
2. Рентабельность внеоборотного капитала	2400/среднегодовая стоимость внеоборотных активов (1100)	0,015	0,034	+ 0,019
3. Рентабельность оборотного капитала	2400/среднегодовая стоимость оборотных активов (1200)	0,015	0,033	+ 0,018
Финансовая рентабельность				
4. Рентабельность собственного капитала	2400/среднегодовая стоимость (1300+1530)	0,011	0,029	+ 0,018
5. Рентабельность вложенного капитала	2400/среднегодовая стоимость (1300+1530+1400+1540)	0,009	0,020	+ 0,011
6. Рентабельность перманентного капитала	2400/среднегодовая стоимость (1300+1400)	0,009	0,020	+ 0,011
7. Рентабельность инвестиций	(2400+2330)/среднегодовая стоимость (1300+1400+1510)	0,013	0,022	+ 0,009
8. Рентабельность заемного капитала	2200/среднегодовая стоимость (1400+1500-1530+1540)	- 0,041	0,095	+ 0,136
Рентабельность производства и реализации				
9. Рентабельность расходов по обычным видам деятельности	2200/(2120+2210+2220)	- 0,119	0,170	+ 0,289
10. Рентабельность совокупных расходов	2400/(2120+2210+2220+2330+2350+2410+2460)	0,045	0,047	+ 0,002
11. Рентабельность производства	2200/2120	- 0,144	0,189	+ 0,333
12. Рентабельность продаж	2200/2110	- 0,136	0,145	+ 0,281
13. Рентабельность валовой продукции	2100/2110	0,058	0,234	+ 0,176
14. Общая рентабельность	2300/2110	0,104	0,083	- 0,021

Рентабельность совокупных активов характеризует эффективность использования всего имущества организации. Увеличение показателя на 1,3 % свидетельствует о растущем спросе на продукцию и о накоплении активов, что является положительной тенденцией.

Рентабельность внеоборотного капитала характеризует эффективность использования основных средств организации, определяя, насколько соответствует общий объем имеющихся основных средств масштабу деятельности организации. Эффективность использования внеоборотного капитала возросла и составила 3,4 %.

Рентабельность оборотного капитала отражает эффективность использования оборотного капитала организации и определяет, сколько рублей прибыли приходится на один рубль, вложенный в оборотные активы. Коэффициент рентабельности оборотного капитала в отчетном периоде увеличился и составил 3,3 %, что говорит о повышении ликвидности продукции организации.

С точки зрения акционеров важнейшей оценкой эффективности вложения средств является наличие прибыли на вложенный капитал, т.е. рентабельность собственного капитала. В отчетный период рентабельность собственного капитала увеличилась и составила 2,9 %, т.е. инвестиционная привлекательность организации повысилась.

Рентабельность вложенного капитала и рентабельность инвестиций характеризуют соответственно эффективность операционной и инвестиционной деятельности компании. В исследуемом периоде значения данных показателей возросли.

Рентабельность перманентного капитала отражает эффективность использования капитала, вложенного в деятельность организации на долгосрочный период. В исследуемом периоде отмечается рост данного показателя на 1,1 %, что является положительной тенденцией.

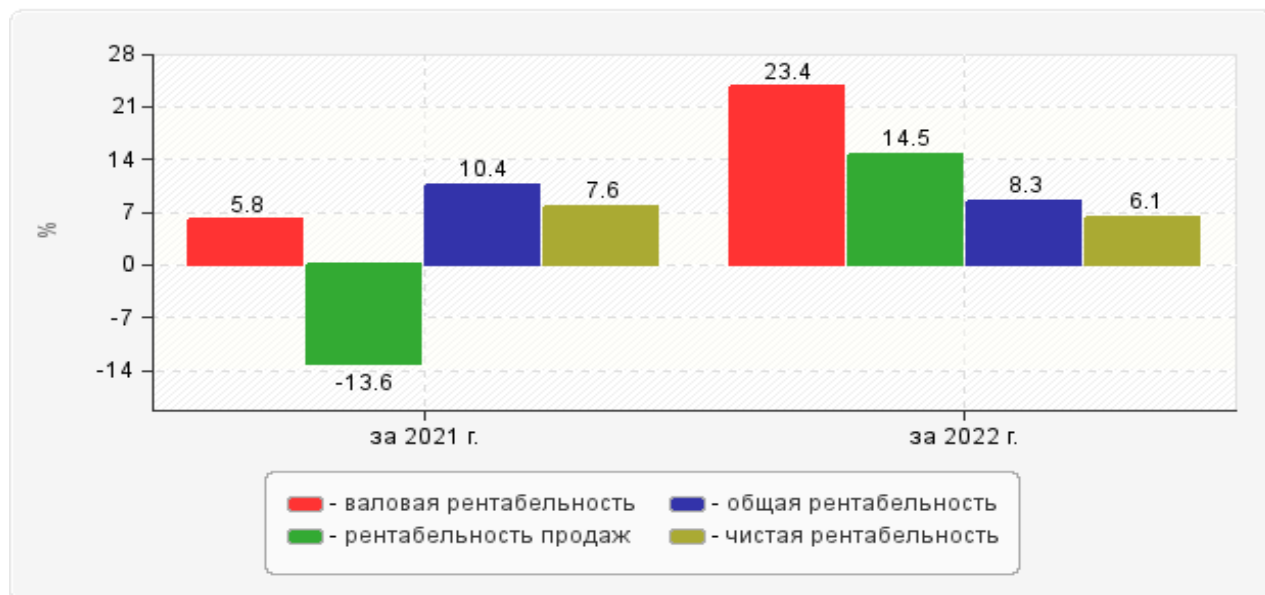
Рентабельность заемного капитала отражает величину прибыли, приходящейся на каждый рубль заемных средств. В отчетном периоде рентабельность заемного капитала существенно возросла и достигла уровня 9,5 %, что значительно превышает стоимость привлеченных заемных средств (смотреть раздел «Управление кредитным портфелем»).

Рентабельность расходов по обычным видам деятельности отражает величину прибыли от продаж, приходящуюся на каждый рубль общей величины расходов по обычным видам деятельности (себестоимости производства и реализации). В отчетный период прибыль с каждого рубля, затраченного на производство и реализацию продукции, составила 17,0 %, что на 28,9 % выше аналогичного периода 2021 года. Таким образом, эффективность производственной деятельности (окупаемости издержек) возросла.

Рентабельность совокупных расходов – это величина чистой прибыли, полученной организацией за анализируемый период, приходящаяся на каждый рубль величины совокупных расходов. Окупаемость издержек за 2022 год возросла и составила 4,7 копеек чистой прибыли на рубль совокупных затрат.

Рентабельность производства представляет собой величину прибыли, приходящуюся на каждый рубль себестоимости проданной продукции (производственных расходов). В отчетном периоде наблюдается существенный рост рентабельности производства.

Динамика показателей прибыли



Рентабельность продаж характеризует эффективность предпринимательской деятельности: сколько прибыли получает организация с каждого рубля продаж. Рентабельность валовой продукции отражает величину валовой прибыли, приходящейся на каждый рубль выручки от продаж. При оценке значений данных показателей следует учитывать, что динамика соотношений доходов и расходов зависит не только от эффективности использования ресурсов, но и от применяемых в организации принципов ведения бухгалтерского учета.

В рассматриваемом периоде отмечается существенный рост показателя рентабельности продаж (на 28,1 % к уровню 2021 года), что является положительным результатом. Доля валовой прибыли в выручке при этом возросла на 17,6 % и составила 23,4 %. Однако, общая рентабельность за 2022 год снизилась на 2,1 % и составила 8,3 %.

9. Оценка финансового потенциала организации

Финансовый потенциал организации (ФПО) – это отношения, возникающие в организации в части достижения максимально возможного финансового результата при условии:

- наличия собственного капитала, достаточного для выполнения условий ликвидности и финансовой устойчивости;
- возможности привлечения капитала в объеме, необходимом для реализации эффективных инвестиционных проектов;
- рентабельности вложенного капитала;
- наличия эффективной системы управления финансами, обеспечивающей прозрачность текущего и будущего финансового состояния.

Таблица 22

Оценка уровня финансовых показателей

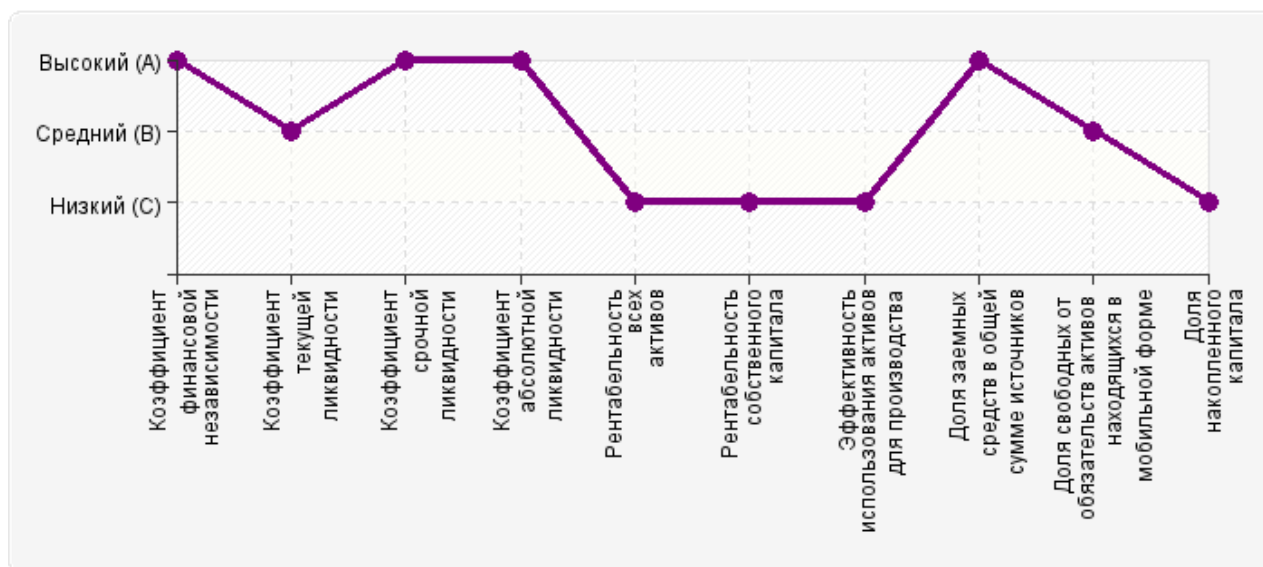
Показатель	Высокий уровень (А)	Средний уровень (В)	Низкий уровень (С)	Значение показателя	Оценка уровня
1. Коэффициент финансовой независимости	> 0,50	0,30-0,50	< 0,30	0,563	А
2. Коэффициент текущей ликвидности	> 2,00	1,00-2,00	< 1,00	1,556	В
3. Коэффициент срочной ликвидности	> 0,80	0,40-0,80	< 0,40	12,690	А
4. Коэффициент абсолютной ликвидности	> 0,20	0,10-0,20	< 0,10	9,535	А
5. Рентабельность всех активов	> 0,10	0,05-0,10	< 0,05	0,017	С
6. Рентабельность собственного капитала	> 0,15	0,10-0,15	< 0,10	0,029	С
7. Эффективность использования активов для производства	> 1,60	1,00-1,60	< 1,00	0,276	С
8. Доля заемных средств в общей сумме источников	< 0,50	0,70-0,50	> 0,70	0,437	А
9. Доля свободных от обязательств активов, находящихся в мобильной форме	> 0,26	0,10-0,26	< 0,10	0,222	В
10. Доля накопленного капитала	> 0,10	0,05-0,10	< 0,05	0,035	С

Набранные баллы свидетельствуют о том, что платежеспособность Общества и его финансовая устойчивость находятся на приемлемом уровне.

АО «СЗ «Мордовская ипотечная корпорация» по отдельным показателям финансового потенциала (преимущественно связанных с эффективностью использования активов) имеет низкие оценки, что объясняется значительным увеличением активов (преимущественно оборотных активов – рост по состоянию на 31.12.2022г. более чем в 2,08 раза по сравнению с уровнем на 31.12.2021г.) в результате роста производственной программы в 2022 году, которые принесут положительный финансовый результат в последующие отчетные периоды – после ввода объектов в эксплуатацию и реализации

готовых жилых и нежилых помещений. Однако, уровень показателей финансовой независимости, срочной и абсолютной ликвидности, а также доли заемных средств в общей сумме источников финансирования, имеющий высокие оценки, свидетельствует о стабильности финансового положения Общества и возможности бесперебойного осуществления деятельности в независимости от внешних источников финансирования.

Кривая ФПО по финансовым показателям



Кроме того, значительная величина основных средств Общества (включая стоимость объектов незавершенного строительства) (доля 29,42 % от совокупных активов организации по состоянию на 31.12.2022г.), высокий уровень запасов (рост по состоянию на 31.12.2022г. более чем в 2,96 раза по сравнению с уровнем на 31.12.2021г.) и финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов) (рост по состоянию на 31.12.2022г. более чем в 2,13 раза по сравнению с уровнем на начало отчетного года), а также репутация надежного Застройщика, неизменно выполняющего обязательства как перед банками-кредиторами, подрядчиками, так и перед покупателями, создают необходимые предпосылки для повышения финансового потенциала организации.

10. Расчет стоимости чистых активов

Стоимость чистых активов определяется как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации. Принимаемые к расчету активы включают все активы организации, за исключением дебиторской задолженности учредителей (акционеров) по взносам (вкладам) в уставный капитал, по оплате акций. Принимаемые к расчету обязательства включают все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

Другими словами, чистые активы – это нетто-активы организации, не обремененные обязательствами. Чем больше величина показателя «чистые активы», тем выше инвестиционная привлекательность организации, тем выше уровень доверия со стороны кредиторов, акционеров, работников. И напротив, чем меньше значение показателя «чистые активы», тем выше риск банкротства организации. Поэтому необходимо контролировать значение данного показателя, не допускать его падения до критического значения, установленного законодательством, изыскивать пути его повышения.

Расчет стоимости чистых активов Общества произведен в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28.08.2014г. № 84н.

Стоимость чистых активов Общества за анализируемый период возросла на 46 393 тыс. руб. или на 2,19 % и составила 2 161 829 тыс. руб.

Таблица 23

Соотношение стоимости чистых активов и уставного капитала

Показатель	01.01.2022г., тыс. руб.	01.01.2023г., тыс. руб.
Стоимость чистых активов	2 115 436	2 161 829
Уставный капитал	1 931 873	1 931 873
Минимальный размер уставного капитала непубличного общества	10	10
Резервный капитал	68 579	80 332
Разница между стоимостью чистых активов и уставного капитала	183 563	229 956
Разница между стоимостью чистых активов и минимальным размером уставного капитала непубличного общества	2 115 426	2 161 819
Разница между стоимостью чистых активов и суммой уставного и резервного капитала	114 984	149 624

Оценка стоимости чистых активов в целях сравнения их стоимости и размера уставного капитала позволила сделать следующие выводы:

1. По состоянию на 01.01.2023г. стоимость чистых активов организации превышает размер ее уставного капитала, а также минимальный размер уставного капитала непубличного общества (согласно статье 26 Федерального закона Российской Федерации от 26.12.1995г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»).

2. Деятельность организации может быть признана удовлетворительной.

3. Общество имеет право принять решение о распределении чистой прибыли между участниками, т.к. стоимость чистых активов Общества выше его уставного капитала и резервного фонда.

В отчетном периоде рентабельность чистых активов возросла на 1,739 % и составила 2,855 %, что свидетельствует о способности к наращиванию капитала через отдачу с каждого рубля, вложенного собственниками. При этом оборачиваемость чистых активов увеличилась.

Таблица 24

Показатели эффективности использования чистых активов

Показатель	Методика расчета (строки баланса)	за 2021г.	за 2022г.	Отклонение, +/-
Рентабельность чистых активов, %	2400/среднегодовая величина чистых активов x 100	1,116	2,855	+ 1,739
Оборачиваемость чистых активов, об.	2110/среднегодовая величина чистых активов	0,147	0,470	+ 0,323
Чистая рентабельность, %	2400/2110 x 100	7,563	6,069	- 1,494

Начисление и выплата дивидендов

В 2022 году, в пятый раз за период с начала деятельности, акционерам Общества были выплачены дивиденды за 2021 год в общей сумме 11 739,95 тыс. рублей (в 83,88 раза больше суммы выплаты в 2021 году дивидендов за 2020 год), в т.ч. основному акционеру Общества – Республике Мордовия в лице Министерства земельных и имущественных отношений Республики Мордовия – в сумме 11 429,59 тыс. рублей.

В 2023 году по результатам 2022 отчетного года Обществом также планируется выплата дивидендов по размещенным акциям. Источником выплаты дивидендов является чистая прибыль Общества.

Сумма дивидендов, исчисленная к выплате за 2022 год в соответствии с постановлением Правительства Республики Мордовия от 10.04.2018г. №199 «Об определении размера дивидендов (части чистой прибыли, распределяемой между участниками) по акциям (долям в уставном капитале) хозяйственных обществ, принадлежащим Республике Мордовия», составляет 30 511,74 тыс. рублей, в т.ч.:

- Республике Мордовия в лице Министерства земельных и имущественных отношений Республики Мордовия – в размере 29 689,05 тыс. рублей;
- Администрации городского округа Саранск – в размере 711,33 тыс. рублей;
- прочим акционерам – в размере 111,36 тыс. рублей.

Сумма дивидендов, планируемая к выплате в 2023 году по результатам 2022 отчетного года, в 2,6 раза больше суммы выплаты в 2022 году дивидендов за 2021 год.

Корпоративная и справочная информация



Отчет Совета директоров Общества о результатах по главным направлениям деятельности

В 2022 году Советом директоров Общества проведено 18 заседаний, на которых были рассмотрены, в том числе, следующие вопросы:

- вопросы подготовки и проведения годового Общего собрания акционеров АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация»;
- предварительное утверждение Годового отчета Общества за 2021 год;
- утверждение Плана финансово-хозяйственной деятельности Общества на 2022 год;
- избрание Председателя Совета директоров и Секретаря Совета директоров.

Совет директоров Общества уделяет большое внимание формированию стратегии развития АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» как на ближайший год, так и на более длительную перспективу, а также контролю по результатам каждого отчетного года деятельности Общества.

Сведения о крупных сделках и сделках с заинтересованностью, сделках, оказывающих существенное влияние на финансовое положение Общества

В отчетном периоде Обществом не совершалось крупных сделок и сделок с заинтересованностью.

В 2022 году АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» было совершено 3 взаимосвязанных сделки, оказывающих существенное влияние на финансовое положение Общества, которые были одобрены Советом директоров АО «СЗ «МИК».

Сведения о соблюдении принципов корпоративного управления

Система корпоративного управления АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» ориентирована на повышение эффективности деятельности Общества, укрепление доверия со стороны акционеров, инвесторов, партнеров и клиентов.

Основными принципами корпоративного управления Общество считает:

- соблюдение и защиту прав акционеров и партнеров;
- контроль над финансово-хозяйственной деятельностью и оценку управления бизнесом;
- информационную прозрачность и подотчетность.

Практика корпоративного управления Общества обеспечивает акционерам реальную возможность осуществлять свои права, связанные с участием в Обществе. Обществом обеспечиваются надежные и эффективные способы учета прав собственности акционеров на акции. Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе.

Справочная информация

Полное фирменное наименование Общества:

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация»

Сокращенное фирменное наименование Общества: АО «СЗ «МИК»

Место нахождения (юридический адрес, почтовый адрес):

Юридический адрес: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Степана Разина, д. 17А

Почтовый адрес: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Степана Разина, д. 17А

Контакты:

тел.: 8 (8342) 24-29-83, 8 (800) 200-26-24, 39-39-93

факс: 8 (8342) 24-29-83

Банковские реквизиты:

р/с 40702810939010101361

в Мордовское отделение № 8589 ПАО Сбербанк г. Саранск

к/с 30101810100000000615

БИК 048952615

Коды идентификации:

ИНН 1326183513 КПП 132601001

ОКПО 57561646 ОКОПФ 12267

ОГРН 1021300979127

Адрес Общества в сети Internet:

<http://www.ipotekarm.ru> e-mail: ipoteka@moris.ru

Сведения об аудиторе Общества:

Наименование: ЗАО Аудиторско-консультационная фирма «ФЕДОРЕНКО»

Место нахождения: 430005, г. Саранск, ул. Крупской, 20, тел. 8 (8342) 24-42-67

Участие в саморегулируемой организации аудиторов:

является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций:

№ 11006000640

Сведения о реестродержателе Общества:

Наименование: АО «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»

Место нахождения: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 5Б;

Мордовский республиканский филиал АО «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»

Место нахождения: 430003, Республика Мордовия, г. Саранск, пр. Ленина, д. 100,

тел.: 8 (8342) 27-01-53, 27-01-54

Адрес электронной почты: polyanskiy@mail.rrost.ru

Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра № 045-13976-000001,

дата выдачи: 03.12.2002г., срок действия: бессрочная

Орган, выдавший лицензию: ФКЦБ России

Генеральный директор

И.С. Мостов