

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Вступительное слово Генерального директора</b>	<b>3</b>
<b>Характеристика компании</b>	
Об Обществе	6
Положение Общества в отрасли	7
Перспективы, приоритеты и риски развития Общества	8
Об отчете	9
<b>Менеджмент и структура управления Обществом</b>	
Структура и управление Обществом	11
Привлечение заинтересованных сторон	16
<b>Результаты деятельности Общества</b>	
Строительство жилья	18
Управление недвижимостью	19
Выдача ипотечных займов и их рефинансирование	20
Сопровождение ипотечных активов	23
Управление кредитным портфелем	25
Кадровая и социальная политика	26
<b>Результаты финансово – хозяйственной деятельности Общества</b>	
Объем использованных энергоресурсов	29
Финансово – экономический анализ деятельности и его основные показатели	29
Начисление и выплата дивидендов	35
<b>Корпоративная и справочная информация</b>	
Отчет Совета директоров ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» о результатах по главным направления деятельности	37
Сведения о крупных сделках и сделках с заинтересованностью	37
Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного поведения	38
Справочная информация	39

## Вступительное слово Генерального директора ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» А.А. Ведясова

**Уважаемые акционеры, члены  
Совета директоров, коллеги!**

Подводя итоги прошедшего 2011 года и, учитывая комплекс проблем, с которыми пришлось столкнуться Обществу, мне особенно приятно представить Вам ряд значимых результатов работы ОАО «Мордовская ипотечная корпорация».

За 10-летний период деятельности Общества пройден сложный путь от этапа формирования до функционирования в рамках федеральной ипотечной системы в качестве полноправного регионального оператора.

Если еще несколько лет назад о самом существовании ипотечных жилищных кредитов знали только специалисты, а собственные ипотечные программы предлагали всего несколько крупных банков, то сегодня каждый 3-й квадратный метр общей площади жилья строится в Мордовии по ипотечной схеме.

С 2002 года в рамках деятельности Корпорации по системе ипотечного кредитования в Мордовии построено и введено в эксплуатацию 528,5 тыс. кв. м общей площади жилья или 8 244 квартир и индивидуальных жилых домов, т.е. тысячи молодых семей, ветеранов Великой Отечественной войны, работников бюджетной сферы и предприятий, инвалидов, участников боевых действий и представителей прочих социальных категорий улучшили жилищные условия.

Корпорация по праву имеет репутацию надежного застройщика и делового партнера, заслуженно сохраняет доверие населения.

Сегодня, в преддверии таких судьбоносных событий в жизни нашей республики как праздник Тысячелетия единения мордовского народа с народами



российского государства в 2012 году и Чемпионат мира по футболу 2018 года, перед нами стоят задачи исключительной важности. От их эффективного решения зависит стратегия дальнейшего развития не только Общества, но и в целом республиканской системы ипотечного кредитования, отрасли жилищного строительства.

В июне 2011 года завершена застройка Второго квартала ипотечных домов в г. Саранск – земельного участка на пересечении проспекта 60 лет Октября и ул. Metallургов. Общая площадь введенных в эксплуатацию 6 многоквартирных жилых домов составила 25,3 тыс. кв. м, 441 семья обеспечена комфортным жильем.

Началась реализация перспективного проекта по застройке

квартала ипотечных жилых домов в г.о. Саранск, ограниченного улицами Гагарина-Республиканская-Мичурина-Филатова. Всего здесь планируется построить 13 многоквартирных жилых домов общей площадью около 68,9 тыс. кв. м. Первые 2 многоквартирных жилых дома общей площадью 13,2 тыс. кв. м введены в эксплуатацию в 2011 году – жилищные условия смогли улучшить 272 семьи.

В ближайшей перспективе Обществу предстоит реализовать крупнейший в истории Мордовии проект застройки нового жилого района «Юбилейный» в Саранске общей площадью жилья около 500 тысяч квадратных метров, рассчитанного на заселение почти 30 тысяч человек.

Фактически ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» перешла от точечной к комплексной застройке в целях обеспечения наиболее комфортного уровня проживания граждан.

Кроме того, Обществом разработана региональная подпрограмма «Развитие ипотечного жилищного

кредитования» Республиканской целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы, утвержденная постановлением Правительства Республики Мордовия от 13 декабря 2010 года № 487. Согласно данной подпрограмме к 2015 году планируется увеличение объемов ипотечного строительства по отношению к уровню 2010 года в полтора раза.

Перспективные направления развития системы ипотечного жилищного кредитования своевременно находят поддержку и в Правительстве Республики Мордовия. На протяжении последних лет заемщики ипотечных кредитов могут воспользоваться социальными выплатами за счет средств республиканского бюджета, подписано трехстороннее Соглашение о сотрудничестве по стимулированию строительства жилья экономического класса на территории республики.

Искренне убежден в эффективности нашей дальнейшей работы на благо Республики Мордовия, в успешной реализации намеченных планов и перспективных проектов.

*С уважением,  
Генеральный директор  
ОАО «Мордовская ипотечная корпорация»  
А.А. Ведясов*

# Характеристика КОМПАНИИ



## Об Обществе

Открытое акционерное общество «Мордовская ипотечная корпорация» (далее Общество) было создано 19 декабря 2001 г. на общем собрании акционеров, зарегистрировано 29 декабря 2001 г. распоряжением № 1350-РЗ. В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1021300979127.

Целью создания Общества является объединение материальных, интеллектуальных и финансовых средств учредителей для создания организационных и финансовых основ внедрения механизма ипотечного кредитования, а также расширения объемов жилищного строительства в Республике Мордовия, и привлечения денежных средств граждан в жилищную и инвестиционную сферу.

Основными видами деятельности Общества являются:

- строительство зданий и сооружений (код ОКВЭД - 45.2);
- финансовое посредничество прочее (код ОКВЭД - 65.23).

Общество является членом Саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз строителей». Свидетельство № С-092-13-002-0135 по работам, за осуществлением общестроительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем на основании решения Правления СРО НП «МСС» от 02.10.2010 Протокол №48.

Обществом получена Лицензия на право пользования недрами СРМ № 00047 Т Пр сроком до 29.12.2014г. Целевое назначение работ – разработка сосредоточенного резерва грунта (временного карьера грунта) для строительства автодорог и вертикальной планировки территорий под застройку микрорайона в городском округе Саранск с целью реализации Федеральной целевой программы «Жилище».

Предметом деятельности Общества является развитие республиканской системы ипотечного жилищного кредитования в Мордовии, обеспечение притока инвестиционных ресурсов, а также формирование механизма защиты прав и законных интересов инвесторов.

С 2002 по 2006 гг. в Республике Мордовия действовала Республиканская целевая программа развития ипотечного жилищного кредитования на 2002-2006 гг.

С 2006 по 2010 гг. действовала Подпрограмма развития системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Мордовия Республиканской целевой программы "Жилище" на 2006 - 2010 годы. В рамках реализации этих Программ Общество отработало технологию предоставления ипотечных кредитов (займов), по которой сотрудники Общества сопровождают заемщиков на всех этапах, начиная с подбора варианта жилья, до получения займа после регистрации сделки купли-продажи и залога в Федеральной регистрационной службе.

Первый ипотечный кредит в республике был выдан в августе 2002 г. В начале 2003 г. было заключено трехстороннее соглашение между Правительством Республики Мордовия, Обществом и ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (г. Москва) по развитию 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.

В рамках развития строительства жилья экономического класса 23.12.2009г. за № 11-

09/1227 подписано трехстороннее Соглашение «О сотрудничестве по стимулированию строительства жилья эконом класса» между Республикой Мордовия, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и Обществом.

С 2009 года Общество также выступает на территории Республики Мордовия в качестве Агента ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (далее – ОАО «АРИЖК») с целью реализации на региональном уровне государственной Программы поддержки ипотечных заемщиков, оказавшихся в трудной жизненной ситуации.

Деятельность Общества в 2011 году была направлена на:

- регулирование и развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в Республике Мордовия;
- развитие новых программ ОАО «АИЖК» в Республике Мордовия и их адаптация к условиям региона;
- продвижение и участие в программах ОАО «АИЖК», направленных на стимулирование жилищного строительства;
- оптимизацию качества обслуживаемого портфеля и повышение рейтинга Общества как Агента по сопровождению;
- информационно-образовательную поддержку заемщиков и участников регионального рынка ипотечного жилищного кредитования;
- развитие партнерских отношений с участниками рынков жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования;
- оптимизацию структуры, бизнес-процессов и процессов управления деятельностью Общества.

### Положение Общества в отрасли

В системе ипотечного жилищного кредитования в Республике Мордовия в настоящее время действуют пять кредитных организаций, занимающихся выдачей ипотечных жилищных кредитов: ОАО АКБ «Актив Банк», Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации, Операционный офис «Саранский» Банка ВТБ 24, Мордовский региональный филиал ОАО «Россельхозбанк», а также представительство в Республике Мордовия ОАО КБ «Банк «Возрождение». Однако все эти банки занимаются выдачей ипотечных кредитов в качестве первичных кредиторов и не являются конкурентами Общества - регионального оператора системы рефинансирования закладных АИЖК на территории Республики Мордовия. Дополнительным условием выгодного положения Общества выступает сравнительно меньшая величина процентной ставки по ипотечному займу.

По отношению к конкурентам на строительном рынке Республики Мордовия Общество имеет преимущество в той части строительства, которая характеризует его как единственного Застройщика, осуществляющего комплексное освоение земельных участков и строительства на территории субъекта жилья эконом – класса. Спрос на квартиры, построенные Обществом, в настоящее время значительно превышает предложение в г.о. Саранск.

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

## Перспективы, приоритеты и риски развития Общества

ОАО «Мордовская ипотечная корпорация», являясь региональным оператором ОАО «АИЖК» на территории Республики Мордовия, выполняет функции института развития в области ипотечного жилищного кредитования в субъекте и активно участвует в формировании, продвижении и развитии программ ипотечного жилищного кредитования региона.

Согласно плану развития Общества объем строительства жилья в 2012г. составит 65,93 тыс. кв.м жилья, в т.ч. 60,93 тыс. кв.м – многоквартирные жилые дома и 5,0 тыс. кв.м – малоэтажное жилищное строительство.

На финансирование строительства жилых домов, инженерной подготовки и инженерной инфраструктуры в рамках комплексного освоения территорий, в 2012г. планируется направить 2 107,2 млн. руб.

Ожидается, что величина предоставленных ипотечных жилищных кредитов и займов в течение 2012 г. будет не ниже уровня 2011 г. Планируемый объем выдачи ипотечных жилищных займов – свыше 300,0 млн. рублей.

Основными источниками финансирования строительной деятельности являются денежные средства населения, привлекаемые по договорам долевого участия в строительстве, кредиты банков, средства от рефинансирования закладных ценных бумаг.

На 2012г. Обществом законтрактован объем рефинансирования по классической ипотеке в сумме 246,27 млн. руб.

На сегодняшний день определены основные программы, по которым будет осуществляться реализация квартир:

- по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» в 2012 году из федерального бюджета будет предоставлено 341,6 млн. рублей (2-е место по объему финансирования среди субъектов Российской Федерации). С учетом софинансирования реализации данной подпрограммы из средств республиканского и муниципальных бюджетов в сумме 420,0 млн. рублей около 1 500 молодых семей смогут улучшить жилищные условия, большая часть которых реализует сертификаты через Общество;

- участникам ВОВ, ветеранам боевых действий, инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов – на 2012г. в республиканском бюджете РМ на обеспечение данных категорий лиц жильем предусмотрено средств федерального бюджета в сумме 650,21 млн.рублей, в этой связи планируется реализовать до 200 квартир в г.о. Саранск и районах Республики Мордовия.

Значительные перспективы развития Общества связаны с участием в реализации пилотных проектов ОАО «АИЖК» на территории Республики Мордовия.

В рамках участия в продукте «Малоэтажное жилье» Обществом включена в перечень Территорий организованной комплексной малоэтажной застройки территория реализации комплексной застройки малоэтажными жилыми домами на участке в р.п.Луховка г.о. Саранск.

Наиболее важным для Общества является изменение приоритетов деятельности ОАО «АИЖК» с выдачи ипотечных кредитов (займов) на вторичном рынке жилья в сторону кредитования новостроек (программа стимулирования строительства «Стимул» и программа кредитования «Новостройка»).

Однако, наряду с возрастающими перспективами развития Общества, существуют и определенные риски, способные повлиять на результаты деятельности. Наиболее значимыми являются следующие:

- риск недостаточности собственных средств Общества для активного участия в государственных целевых программах по развитию ипотечного рынка;
- риск возникновения осложнений в существующих бизнес-процессах, связанный с развитием новых направлений деятельности и внедрением новых программ ипотечного жилищного кредитования, требующих отлаженных механизмов взаимодействия субъектов-участников;
- процентные риски, возникшие из-за непредвиденных изменений процентной ставки на финансовом рынке. Процентный риск приводит к изменению затрат на выплату процентов или доходов на инвестиции, и, следовательно, к изменению ставки доходности на собственный капитал и на инвестируемый капитал по сравнению с ожидаемыми ставками доходности.
- риск увеличения просрочки по портфелю сопровождаемых закладных ввиду недостаточной стабильности доходов населения в Республике Мордовия и росте портфеля сопровождаемых Обществом закладных.

### Об отчете

Годовой отчет 2011 (далее – Отчет) подготовлен с применением в построении Отчета основных элементов и принципов «Руководства по отчетности в области устойчивого развития «GRI 2022», а также с учетом всех требований действующего Законодательства Российской Федерации.

В Отчете представлена информация о деятельности Общества за 2011 год.

Предыдущий Отчет за 2010 год был рекомендован Советом директоров для утверждения общим собранием акционеров Общества (Протокол Совета директоров ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» № 3 от 31.03.2011 года) и утвержден акционерами Общества на годовом общем собрании акционеров (Протокол годового общего собрания акционеров ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» № 1 от 28.04.2011 года). Электронная версия отчета размещена на сайте Общества.

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

Существенными изменениями в деятельности Общества, отраженной в текущем Отчете, относительно деятельности, отраженной в Отчете за 2010 год, являются:

- изменение приоритетов в строительной деятельности Общества: от точечной застройки к комплексному освоению земельных участков с возведением на них «с нуля» полного набора необходимой инженерной инфраструктуры, а также
- оптимизация собственной организационной структуры управления, в том числе за счет создания специализированных структурных подразделений.

С целью повышения точности и достоверности Отчета, все данные, попадающие в него, проходят многоступенчатую проверку: подготовка исполнителями, проверка и уточнение непосредственными руководителями, одобрение заместителем генерального директора с утверждением проекта Годового отчета Генеральным директором и предоставлением его для одобрения Советом Директоров.



# 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 и приравненных к ним сделок;
- 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 в Интернете.

Органами управления в ОАО «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.

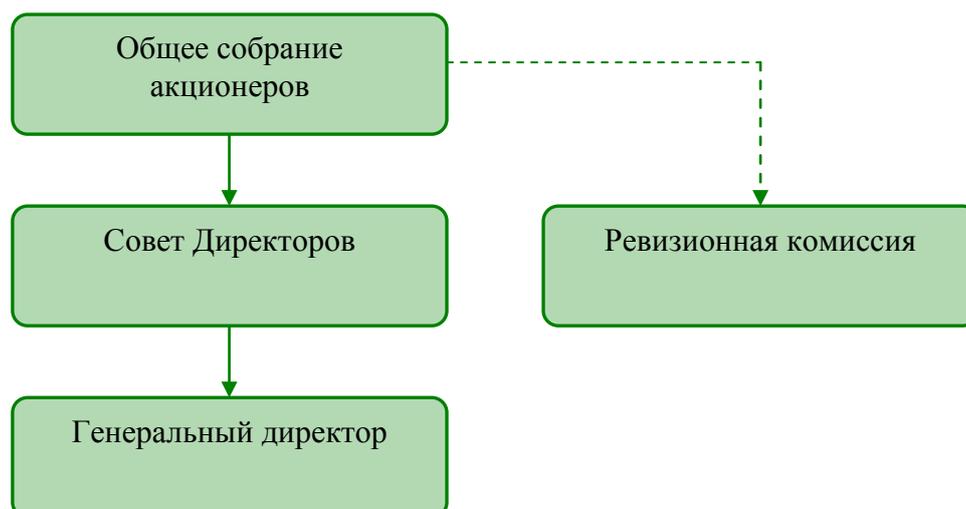


Рис. 1 – Органы управления Общества

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. Количественный состав Совета директоров Общества, согласно действующего Устава ОАО «Мордовская ипотечная корпорация», утвержденного Общим собранием акционеров ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» (Протокол №1 от 16.04.2010 года) составляет 9 человек.

**Ведясов Александр Андреевич**

*Год рождения:* 1951

*Должности за последние 5 лет:*

*Период:* 2001 – наст. время

*Организация:* Открытое акционерное общество «Мордовская ипотечная корпорация»

*Сфера деятельности:* управление

*Должность:* Генеральный директор

*Доля в уставном капитале эмитента:* доли не имеет

*Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента:* долей не имеет

**Грак Александр Петрович**

*Год рождения:* 1961

*Должности за последние 5 лет:*

*Период:* 2004 – 2011

*Организация:* Администрация г. Саранска

*Сфера деятельности:* управление

*Должность:* Заместитель Главы Администрации г. Саранска – директор Департамента недвижимости и перспективного развития

*Период:* 2011 – наст. время

*Организация:* Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Архангельской области

*Сфера деятельности:* управление

*Должность:* Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Архангельской области

*Доля в уставном капитале эмитента:* доли не имеет

*Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента:* долей не имеет

**Грибанов Владимир Иванович**

*Год рождения:* 1960

*Должности за последние 5 лет:*

*Период:* 2004 – наст. время

*Организация:* Акционерный коммерческий кредитно – страховой банк «КС БАНК» (ОАО)

*Сфера деятельности:* управление

*Должность:* Президент

*Доля в уставном капитале эмитента:* доли не имеет

*Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента:* долей не имеет

**Гриценко Алексей Владимирович**

*Год рождения:* 1980

*Должности за последние 5 лет:*

*Период:* 2004 – 2009

*Организация:* Министерство экономики Республики Мордовия

*Сфера деятельности:* управление

*Должность:* Начальник отдела экономики строительства, ЖКХ и лицензирования

*Период:* 2009 – по 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

**Дергунов Евгений Иванович**

*Год рождения:* 1963

*Должности за последние 5 лет:*

*Период:* 2000 – 2009

*Организация:* Администрация городского округа Саранск

*Сфера деятельности:* управление

*Должность:* Заместитель Главы Администрации городского округа Саранск

*Период:* 2009-наст. Время

*Организация:* Правительство 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

**Петрушкин Николай Владимирович**

*Год рождения:* 1954

*Должности за последние 5 лет:*

*Период:* 1998 – наст. время

*Организация:* Правительство Республики Мордовия

*Сфера деятельности:* управление

*Должность:* Заместитель Председателя Правительства Республики Мордовия

*Период:* 1998 -2008

*Организация:* Министерство финансов Республики Мордовия

*Сфера деятельности:* управление

*Должность:* Министр финансов Республики Мордовия

*Период:* 2008г.- наст. время

*Организация:* Министерство финансов Республики Мордовия

*Сфера деятельности:* управление

*Должность:* Первый заместитель Председателя Правительства – Министр финансов Республики Мордовия

*Доля в уставном капитале эмитента:* доли не имеет

*Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента:* долей не имеет

**Родимов Валерий Николаевич**

*Год рождения:* 1950

*Должности за последние 5 лет:*

*Период:* 2005 – 2008

*Организация:* Правительство Республики Мордовия

*Сфера деятельности:* управление

*Должность:* Заместитель Председателя Правительства Республики Мордовия

*Период:* 04.02.2009 – наст. время

*Организация:* ОАО «Связьстройком-4»

*Сфера деятельности:* управление

*Должность:* Председатель Совета директоров

*Доля в уставном капитале эмитента:* доли не имеет

*Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента:* долей не имеет

**Терелов Евгений Александрович**

*Год рождения:* 1960

*Должности за последние 5 лет:*

*Период:* 2005-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

### **Шкурихин Анатолий Григорьевич**

*Год рождения:* 1952

*Должности за последние 5 лет:*

*Период:* 2001 - наст. время

*Организация:* Администрация Главы Республики Мордовия

*Сфера деятельности:* управление

*Должность:* начальник Управления экономической политики

*Доля в уставном капитале эмитента:* доли не имеет

*Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента:* долей не имеет

Члены Совета директоров ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» не имеют долей в уставном капитале Общества.

Родственные связи любого характера между членами Совета директоров, членами органов по контролю за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, лицом, занимающим должность единоличного исполнительного органа – генеральным директором, отсутствуют.

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 ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» отсутствуют.

В текущем отчетном периоде по отношению к предыдущему в Совете директоров ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» произошли следующие изменения: исключен из состава членов Совета директоров Меркушкин Александр Иванович, избран новым членом Совета директоров – Грибанов Владимир Иванович.

Совет директоров ОАО «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 внимание на всю ее эффективность.

Текущее руководство деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором – **Ведясовым Александром Андреевичем**. Избран на общем годовом собрании акционеров Общества 2 мая 2007 года сроком на пять лет в соответствии с Уставом Общества.

Генеральный директор ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» не имеет долей в уставном капитале Общества.

За 2011 год критерии и размер вознаграждения генерального директора ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» определялись в соответствии с условиями трудового договора с генеральным директором ОАО «Мордовская ипотечная корпорация».

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 генерального директора ОАО «Мордовская

ипотечная корпорация» отсутствуют.

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) в отношении генерального директора ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» отсутствуют.

### Привлечение заинтересованных сторон

Заинтересованными сторонами в деятельности региональных операторов в целом и Общества в частности 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 ГАУ РМ «Фонд имущества», одним из приоритетных направлений деятельности для Общества является участие в реализации социальных проектов, программ по увеличению доступности ипотечных кредитов для населения, стабилизации и развитию рынка ипотечного жилищного кредитования в республике, развитию строительства доступного жилья.

2. **Клиенты Общества** (физические лица) – в части получения ипотечных кредитов (займов) при максимальном сервисе по доступной цене, а также получения поддержки по государственным программам.
3. **Инвесторы** (рефинансирующие организации) – в части покупки закладных высокого качества в заранее согласованные сроки, а также в части продвижении государственной программы ипотечного жилищного кредитования (при взаимодействии с ОАО «АИЖК», ОАО «АРИЖК»).
4. **Партнеры Общества** (страховые и оценочные компании, Генеральные подрядчики) – в части качественного обслуживания их клиентов при оформлении ипотечных кредитов (займов) и получении дополнительных клиентов от Общества, а также развития программ кредитования граждан на этапе строительства.
5. **Персонал Общества** (наемные работники) – в части получения стабильной работы с соответствующим их профессиональным навыкам уровнем оплаты труда и гарантированным социальным пакетом.
6. **Некоммерческие организации** (Ассоциация ипотечных компаний) – в части обмена опытом по развитию рынка ипотечного жилищного кредитования с другими регионами и формирования единой для ипотечных компаний России позиций.

Общество в течение 2011 года развивало систему качественного обмена информацией с заинтересованными сторонами.

# Результаты деятельности Общества



## Строительство жилья

В 2011 году Общество осуществляло (финансировало) строительство 14 многоквартирных жилых домов в городском округе. Велось строительство индивидуального жилья с использованием системы ИЖК. По итогам 2011 года объем ввода жилья составил 47,78 тысяч квадратных метров. Произошло снижение объемов ввода по отношению к объемам 2010г. в связи с рядом обстоятельств объективного характера.

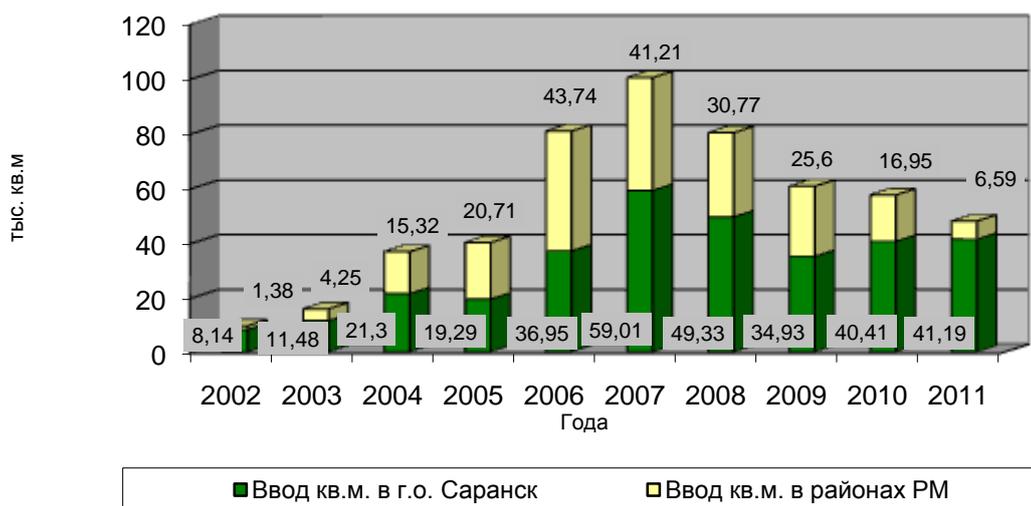


Рис. 2 – Динамика ввода жилья в эксплуатацию в 2002-2011 гг.

В строительство за 2002-2011 гг. Обществом инвестировано порядка 8 653,23 млн. руб., в том числе в 2011 году на строительство жилья и инженерных коммуникаций было направлено 1 509,52 млн. рублей. Источниками финансирования строительства в отчетном году стали кредиты банков, средства населения, поступившие по заключенным договорам долевого участия в строительстве, средства безвозмездных субсидий, средства от рефинансирования ипотечных кредитов.



Рис. 3 – Динамика финансирования строительства в 2002-2011 гг.

На 31.12.2011г. доля незавершенного строительства в валюте баланса Общества составляла 24,48% или 924 151 млн. рублей, доля строящихся объектов инженерной инфраструктуры составила 23,09% или 871 561 млн.руб.

Обществом в 2011 году была продолжена реализация крупного инвестиционного проекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автодорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла)». В рамках данного проекта выполнены корректировка проекта внеплощадочных сетей, проект инженерной подготовки и эскизный проект застройки всей территории с выделением первой очереди строительства. В I микрорайоне (первая очередь комплексной застройки) ведется строительство семи жилых домов общей площадью более 65,3 тыс. кв. м. Продолжена разработка рабочих проектов домов второй очереди и в мае – июне текущего года начнется строительство первых домов во II микрорайоне.

Построены внеплощадочные инженерные сети водопровода (I этап) в районе комплексной застройки многоэтажными жилыми домами в районе р.Тавла общей протяженностью 990,0 п.м. и мощностью 13 351 м<sup>3</sup>/сут.

### Управление недвижимостью

На баланс Общества в 2011 году поступило 405 объектов недвижимости, из которых 400 квартир и 5 встроенных нежилых помещений. Источниками их поступления на баланс являются:

- 1) поступления в качестве инвестиционного размещения средств;
- 2) поступления после процедуры обращения взыскания;
- 3) поступления вследствие заключения договора мены.

В 2011г. заключено договоров купли-продажи (с учетом муниципальных и государственных контрактов) на 332 квартиры общей площадью 20,94 тыс. кв.м на сумму 618,3 млн. рублей, что на 33,4% ниже уровня 2010г.

Причины снижения реализации квартир по договорам купли-продажи следующие:

- из 792 введенных в эксплуатацию в 2011 году квартир по 392 квартирам ранее были заключены договора долевого участия;
- ввод в эксплуатацию двух жилых домов с совокупным количеством квартир – 191 был осуществлен в последние дни 2011 года, в результате большая часть квартир в этих домах будет реализована в I квартале 2012г.

За 2011г. заключено договоров купли – продажи 11 встроенных нежилых помещений общей площадью 2 000,0 кв.м на сумму 67,88 млн. рублей.

В связи с тем, что в течение 2011 года на республиканском уровне не решен вопрос о перераспределении субсидий на предоставление социальных выплат участникам подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» в пользу муниципальных образований Республики Мордовия (Обществом многократно вносились конкретные предложения по изменению методики распределения), актуальной остается проблема реализации квартир в введенных в эксплуатацию жилых домах в данных районах.

За 2011г. новые квартиры предоставлены 350 ветеранам ВОВ (с учетом передачи квартир, договора участия в долевом строительстве на которые были заключены в 2010г.).

Всего за 2011г. заключено 111 договоров участия в долевом строительстве на общую сумму 313,47 млн.рублей, в т.ч.:

- 103 договора на долевое участие в строительстве 133 квартир на сумму 237,83 млн.руб.;

- 8 договоров на долевое участие в строительстве нежилых помещений на сумму 75,64 млн. руб.

Фактически за 2011г. по договорам на долевое участие в строительстве привлечено 274,33 млн.руб.

### Выдача ипотечных займов и их рефинансирование

Одним из ключевых критериев доступности ипотечного жилищного кредитования является процентная ставка. В разные периоды развития ипотечного рынка ставка по кредиту (займу) изменялась в зависимости от экономической ситуации в стране и ожиданий инвесторов. Наибольший уровень колебаний ставка по ипотечному кредиту (займу), установленная Стандартами ОАО «АИЖК», претерпела в 2009 году. В 2011 году она значительно не менялась, что говорит о ее стабилизации.

Средняя процентная ставка по всем видам выданных Обществом в 2011г. займам составила 10,35% (абсолютное снижение на 0,29% к итогам 2010 года).

Наибольшие объемы по выдаче и рефинансированию ипотечных кредитов (займов) Обществом были достигнуты в периоды экономического подъема в 2007 и 2008 годах. С наступлением кризиса объемы снизились.

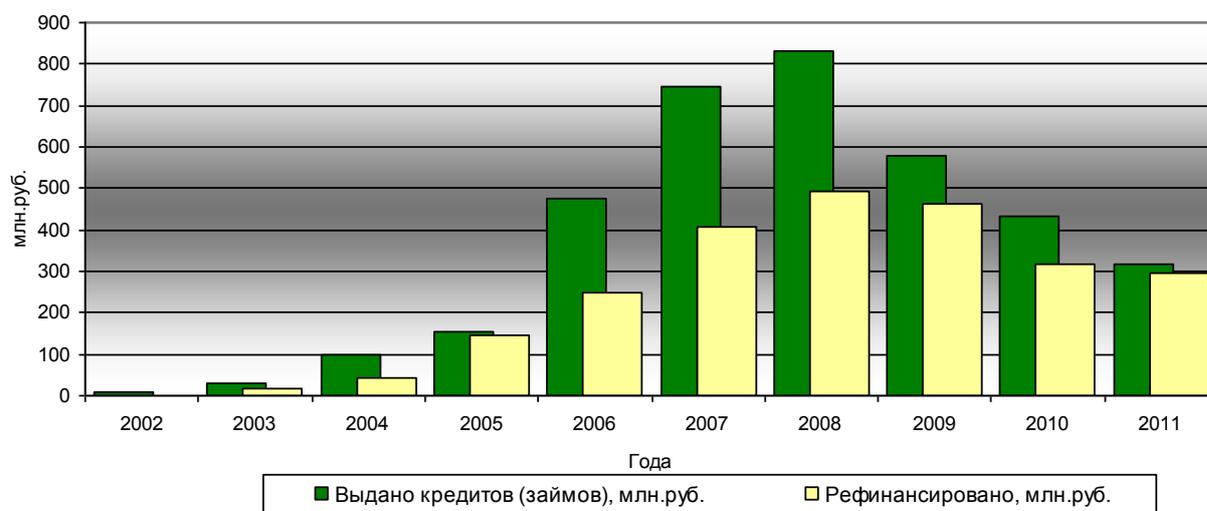


Рис. 4 – Динамика выдачи кредитов (займов) и рефинансирования в 2002-2011 гг.

По итогам 2011 года совместно с банками – партнерами было выдано 348 ипотечных кредитов (займов) на общую сумму 325,17 млн.руб., в т.ч.:

- 82 ипотечных кредитов, выданных коммерческими банками, на сумму 66,52 млн. руб.;
- 266 ипотечных займов, предоставленных ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» на сумму 258,65 млн. руб.

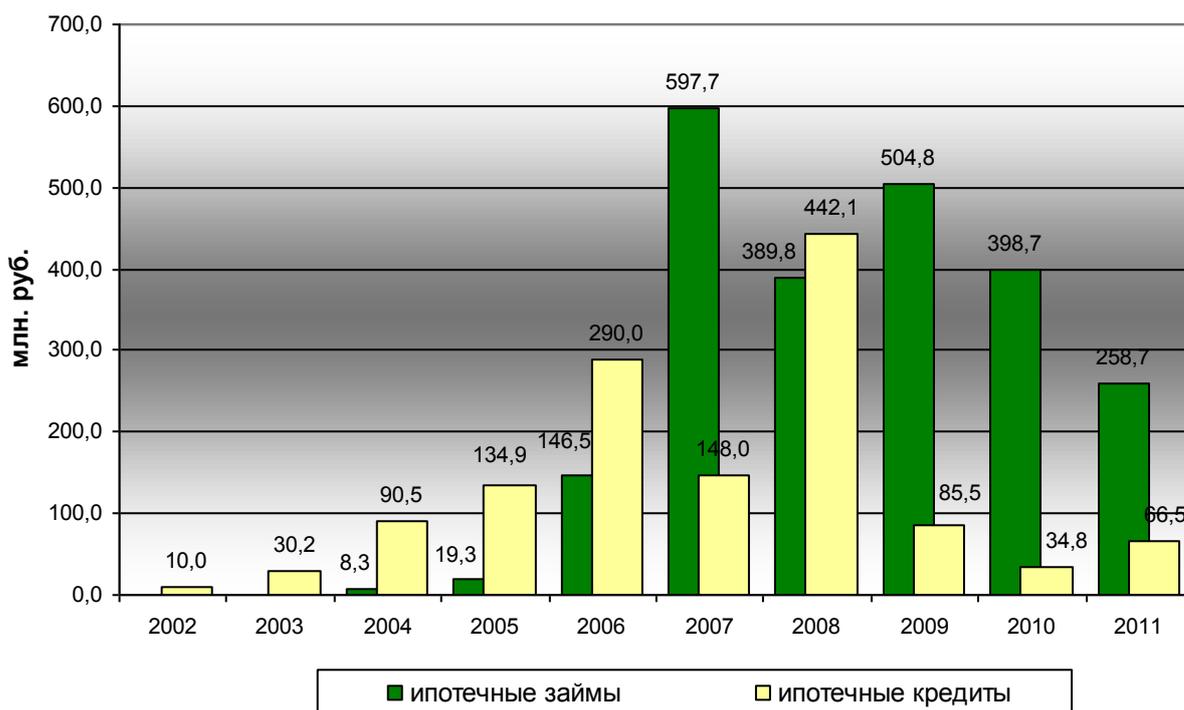


Рис. 5 – Динамика выдачи ипотечных займов и кредитов в 2002-2011 гг.

Удельный вес стандартных ипотечных займов в общем объеме предоставленных ипотечных займов за 2011 год составил 84,2% (в 2010г. – 80,2%). Увеличение объясняется, прежде всего, сокращением выдачи нестандартных займов на строительство (дострой) индивидуальных жилых домов в муниципальных образованиях Республики Мордовия (Протокол Совета директоров ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» № 2 от 15.02.2011 года).

Одним из основных видов деятельности, помимо выдачи ипотечных займов и развития рынка, для ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» является рефинансирование ипотечных кредитов (займов).

За 2011г. Обществом рефинансировано ОАО «АИЖК» 260 закладных на общую сумму 248,22 млн.руб.

Рефинансировано в ОАО АКБ «Актив-Банк» и ОАО «Мордовпромстройбанк» - 75 ипотечных кредитов (займов) на общую сумму 48,52 млн.руб. без дальнейшего сопровождения.

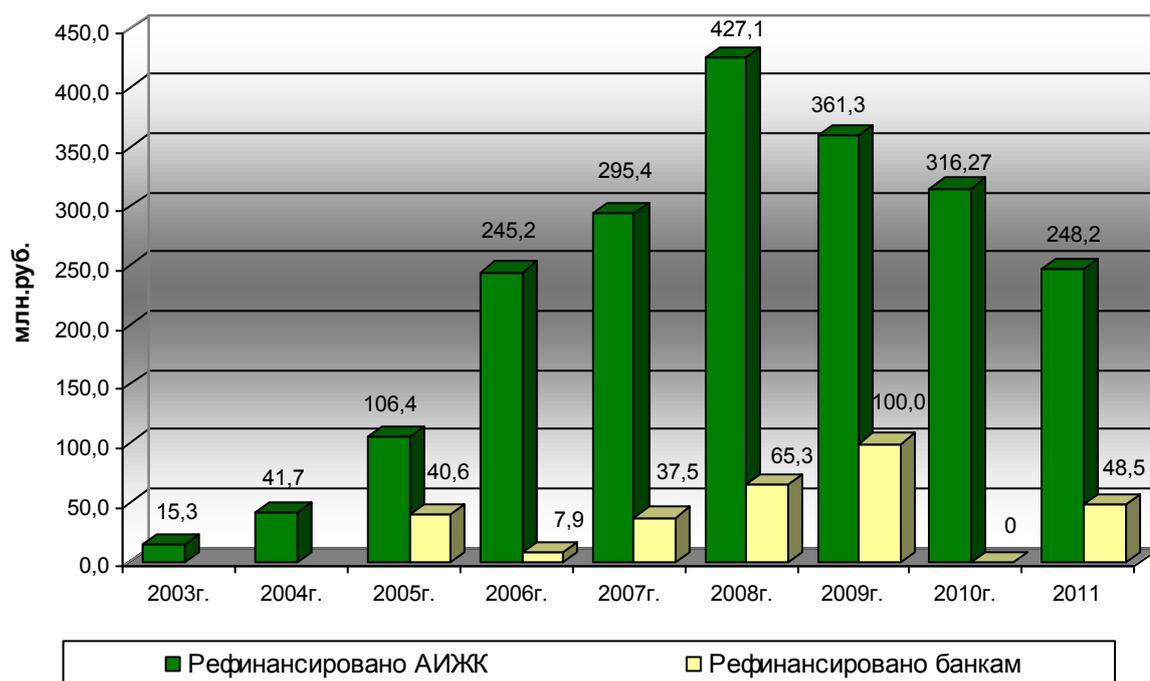


Рис. 6 – Динамика рефинансирования закладных в АИЖК и банки в 2002-2011 гг.

Рынок ипотечного кредитования, как и любой другой рынок услуг, подвержен влиянию сезонности, а такие программы, как «Военная ипотека» охватывают ограниченный сегмент рынка. Этим объясняется низкое значение показателей выдачи ипотечных кредитов. Стоит учитывать и тот факт, что новое жилье строится в основном в городе Саранске и мало охватывает рынок республики.

Таб. 1 – Структура рефинансированных закладных в АИЖК в 2011 г.

Информация об объемах рефинансирования ОАО "АИЖК" ипотечных займов за 2011 год				
Период 2011 года	Наименование программ			
	"Стандарт", млн.руб.	"Новостройка", млн.руб.	"Военная ипотека", млн.руб.	"МСК", млн.руб.
Январь		35,42	1,71	
Февраль		27,08	5,79	
Март	11,17	9,12	1,64	
Апрель	4,00	9,13	1,84	
Май	7,58	2,70	1,52	
Июнь	6,52	5,15		
Июль	3,42	4,50		
Август	3,56	8,84		
Сентябрь	2,19	8,18	2,00	
Октябрь	0,81		8,40	
Ноябрь	0,87	38,80	1,47	2,71
Декабрь	1,29	30,05		0,785
<b>ИТОГО</b>	<b>41,40</b>	<b>178,97</b>	<b>24,36</b>	<b>3,50</b>

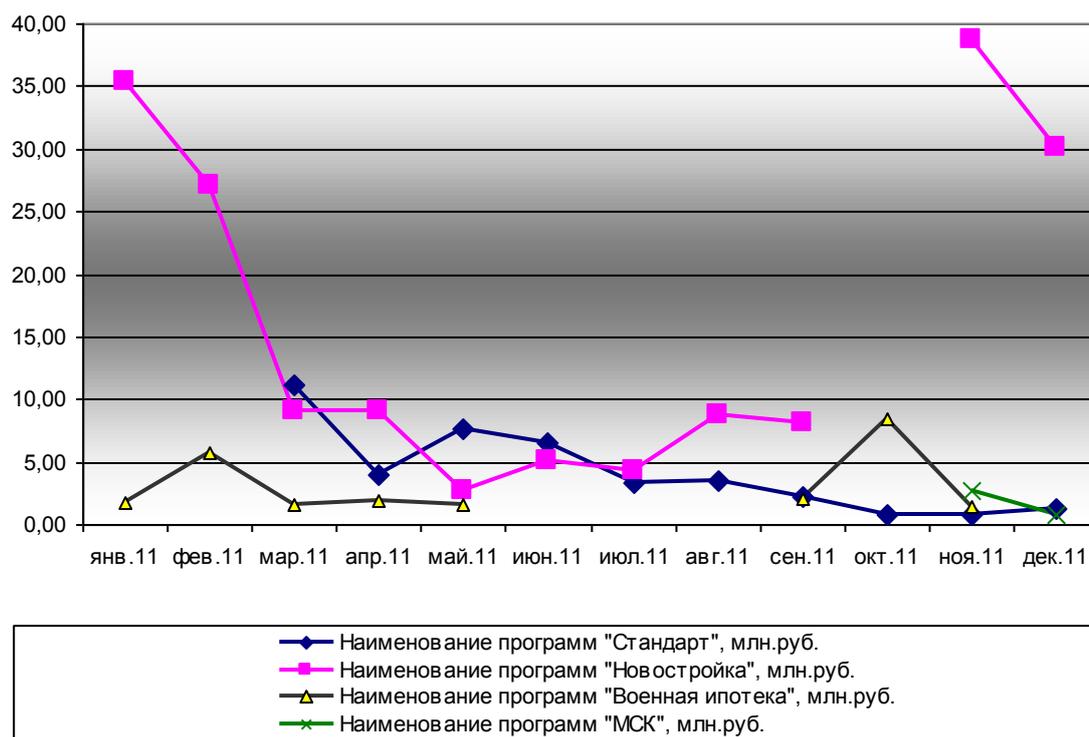


Рис. 7 – Объемы рефинансированных в 2011г.закладных в АИЖК по видам продуктов

### Сопровождение ипотечных активов

В течение 2011 года Обществом осуществлялись комплексы мероприятий, направленных на:

- качественное выполнение действий, определенных в договорах об оказании услуг по сопровождению;
- снижение уровня просроченной задолженности по сопровождаемым закладным;
- взыскание начисленных пеней;
- создание копий кредитных дел заемщиков в электронном виде;
- возврат задолженности заемщика через процедуру взыскания (совместно с юридическим отделом).

В течение всей деятельности Общества наблюдается рост сопровождаемого портфеля закладных.

По состоянию на 31.12.2011г. на сопровождении Общества находится 2 683 закладных на сумму 1 455,33 млн.руб.

Наибольший объем сопровождаемых закладных – закладные, рефинансированные в ОАО «АИЖК».

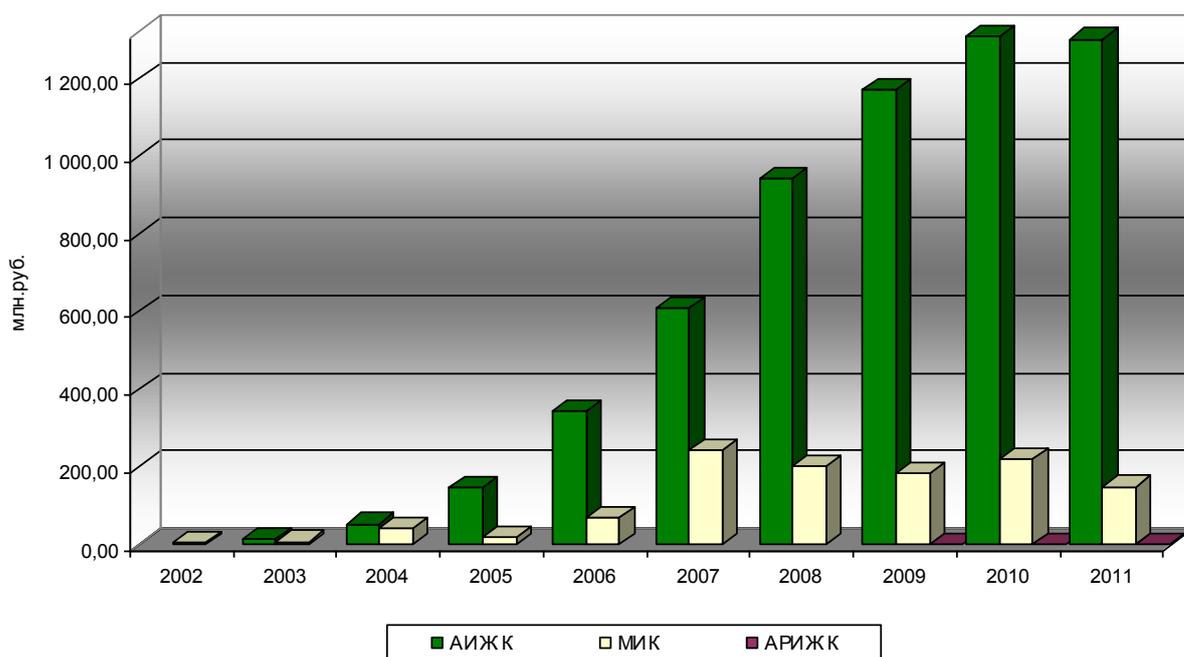


Рис.8 – Динамика сопровождаемого портфеля закладных, млн.руб.

С целью исполнения правил сопровождения закладных, установленных инвесторами, а также недопущения формирования просрочек в оплате платежей у заемщиков, Обществом проводится на постоянной основе комплекс работ, включающих в себя:

1. Ежедневное консультирование заемщиков по всем вопросам, связанным с сопровождением ипотечного кредита (займа) (по телефону и в офисе Общества).
2. Формирование и направление заемщикам ОАО «АИЖК» Уведомлений о фактически уплаченных суммах платежей.
3. Выполнение дополнительных поручений инвесторов на выполнение комплексных работ с заемщиками. В частности, в 2011 году ОАО «АИЖК» были инициированы, а Обществом исполнены следующие поручения:
  - анкетирование заемщиков и созаемщиков для подключения услуги по СМС-сервисам;
  - актуализация контактной информации по заемщикам и созаемщикам;
4. Прием, проверка и согласование с каждой страховой компанией-партнером Общества ежемесячных сводных Отчетов по оплатам заемщиками страховых взносов.
5. Формирование и направление заемщикам уведомлений-напоминаний об оплате очередного страхового взноса. Всего за 2011 год подготовлено 2 170 уведомлений-напоминаний.
6. Работа с заемщиками по получению и учету средств «Материнского семейного капитала». Всего за 2011 год смогли погасить досрочно (частично/полностью) ипотечные кредиты (займы) с помощью средств МСК по предоставленным Обществом документам 273 заемщика.
7. Передача/снятие с депозитарного хранения закладных по требованиям инвесторов.
8. Сопровождение займов по программе «Реструктуризация» ОАО «АРИЖК».

9. Текущая работа с заемщиками, закладные которых рефинансированы в ОАО «АИЖК»:

- контроль поступления и внесения платежей заемщиков;
- направление уведомлений заемщикам;
- направление уведомлений о смене выгодоприобретателя;
- периодический обзвон заемщиков с разьяснениями.

В 2011 году Обществом был произведен обратный выкуп закладных от ОАО «АИЖК» в количестве 4 шт. на сумму 1,67 млн.рублей.

Приоритетными задачами Общества в области сопровождения закладных являются дальнейшее повышение качества работы с заемщиками и информированность заемщиков о текущем состоянии их кредита/займа, а также работа по предупреждению появления просрочек у заемщиков по техническим причинам. Особенно важным направлением в области сопровождения ипотечных активов является направление по работе с просроченной задолженностью заемщика до перевода в судебную стадию.

### Управление кредитным портфелем

Величина кредитного портфеля Общества на 31.12.2011г. составила 1 683,6 млн.руб.

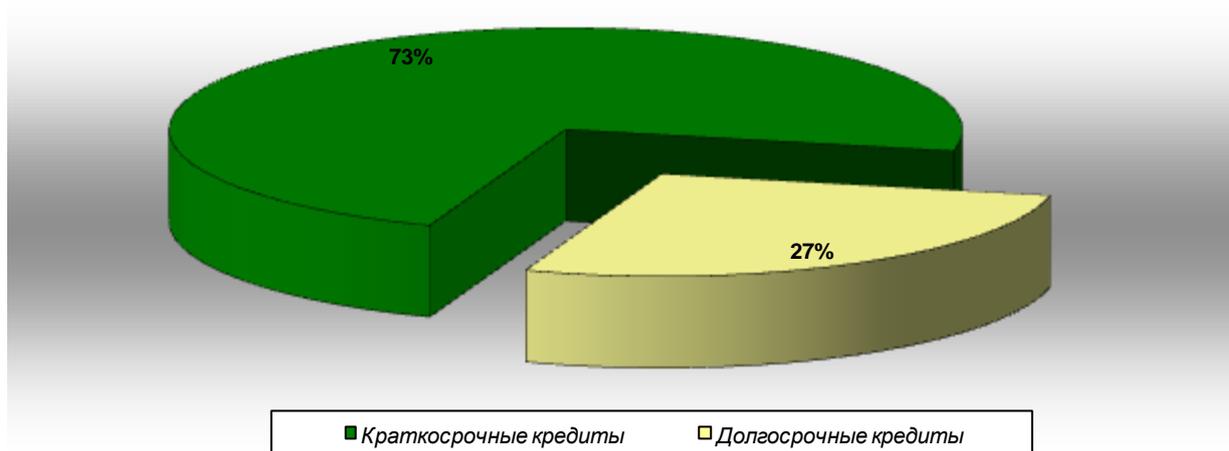


Рис. 9 – Структура кредитного портфеля Общества

Долгосрочные кредиты и займы в сумме 457,6 млн.руб. составляют:

- 400,0 млн.руб. – кредит Саранского Филиала банка «Возрождение»;
- 57,6 млн.руб. – займ КП РМ «Дирекция Программ».

Структура краткосрочных кредитов на балансе Общества выглядела следующим образом:

- 515,0 млн.руб. – кредиты ОАО Банк ВТБ;
- 333,95 млн.руб. – кредит ОАО «Сбербанк России»;
- 116,05 млн.руб. – кредиты ОАО КБ «Мордовпромстройбанк»;
- 121,0 млн.руб. – кредиты ОАО АККСБ «КС Банк»;
- 140,0 млн.руб. – кредит ОАО «БИНБАНК».

В 2011г. был пролонгирован до 13.12.2012 года кредит ОАО Банк «Возрождение» в сумме 400,0 млн. руб., полученный на цели финансирования строительства инженерных

сетей в рамках инвестиционного проекта. До декабря 2015 года был пролонгирован займ КП РМ «Дирекция Программ».

Средняя процентная ставка по привлеченным банковским кредитам составила 11,47%.

### Кадровая и социальная политика

Одной из стратегических целей Общества является постоянное повышение эффективности стратегии управления персоналом. В рамках ее достижения приоритетными направлениями в работе по управлению персоналом стали:

- развитие и сохранение команды высококвалифицированных специалистов;
- организационный дизайн;
- повышение квалификации сотрудников с помощью организации внутреннего и внешнего обучения.

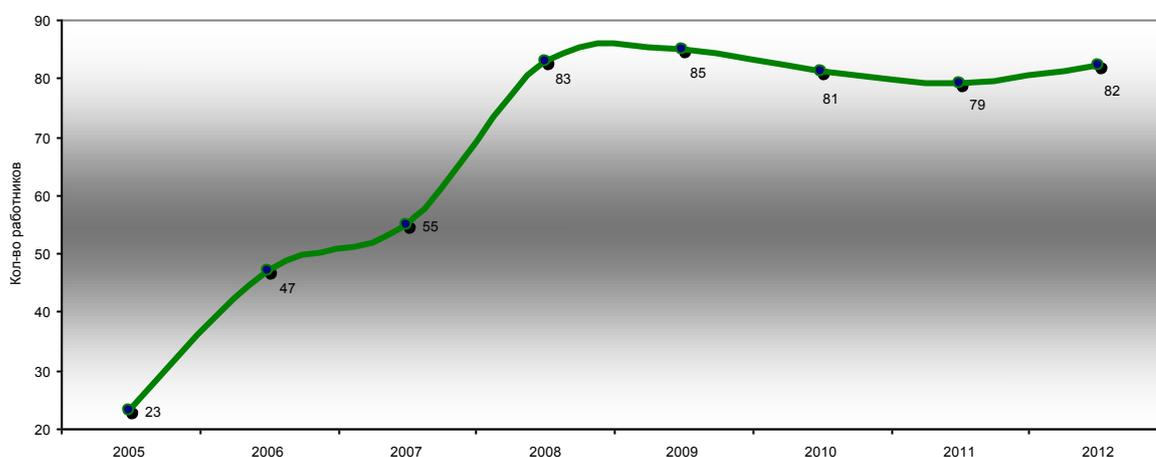


Рис. 10 – Динамика численности работников Общества

Численный состав работников Общества в 2011 году составлял:

- на начало 2011 года: 79 человек (в том числе 7 сотрудниц, находящихся в отпуске по уходу за ребенком);

- на конец 2011 года: 82 человек (в том числе 6 сотрудниц, находящихся в отпуске по уходу за ребенком).

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

За год повысили квалификацию посредством внешнего обучения 9 сотрудников, в том числе 1 сотрудник по Программе ОАО «АИЖК» - «Сопровождение закладных с проблемной задолженностью: процедуры досудебного и судебного взыскания».

В 2011 году в рамках внутреннего обучения организовано:

- проведение мероприятий по повышению компьютерной грамотности сотрудников;

- повышение квалификации сотрудников по работе с правовой системой «Консультант-Плюс»;
- проведения мероприятий по разъяснению юридических вопросов, связанных с осуществлением сотрудниками своей профессиональной деятельности.

Ежегодно в Обществе особое внимание уделяется внутрикорпоративным PR-мероприятиям. В связи с изменением кадрового состава становится важным – комфортное и удобное вхождение в коллектив новых сотрудников. Доброе отношение к Обществу у всего коллектива поддерживается как посредством открытости и доступности информации, так и через индивидуальный (дружеский) подход к достижениям и праздничным датам сотрудников. Традиционно в 2011 году совместно с коллективом были проведены мероприятия: «Поздравление с Днем защитника Отечества», «Поздравление с Международным женским днем», «Поздравление с Днем строителя» и «Встреча Нового 2012 года».

Кроме того, в декабре 2011 года было торжественно отмечено 10-летие деятельности ОАО «Мордовская ипотечная корпорация».

# Результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества



## Объем использованных энергоресурсов

В 2011 году Обществом на содержание объектов жилищной инфраструктуры и жилых домов потреблено газа в р.ц. Атяшево – 24,783 тыс. куб. м, в р.ц. Лямбировь – 32,908 тыс. куб.м на общую сумму 190 760 рублей.

Электроэнергии в р.ц. Лямбировь потреблено 38 840,36 кВт/ч., в г. Ковыглкино – 45 161,33 кВт/ч на общую сумму 404 770 рублей.

Тепловой энергии потреблено в г.Ковыглкино 377,68 Гкал., в г.Саранск – 1 764,79 Гкал на общую сумму 2 455 470 рублей.

## Финансово – экономический анализ деятельности и его основные показатели

Оборотные активы Общества формируются в основном за счет запасов, НДС по приобретенным ценностям, дебиторской задолженности, краткосрочных финансовых вложений. Незначительную величину в составе оборотных средств составляют также денежные средства, прочие оборотные активы.

Стоимость запасов за исследуемый период увеличилась на 144,99 млн.руб. и составила 637,81 млн. руб. В структуре баланса присутствует значительная сумма НДС, подлежащего возмещению из бюджета.

Дебиторская задолженность в анализируемом периоде возросла на 28,76 млн. руб. или 6,9 % и составила 447,55 млн. руб. В конце исследуемого периода дебиторская задолженность имеет критическое значение (превышает 25-27% оборотных активов). Таким образом, за период с 01.01.2011 г. по 31.12.2011г. оборотные активы Общества за счет роста общей суммы дебиторской задолженности

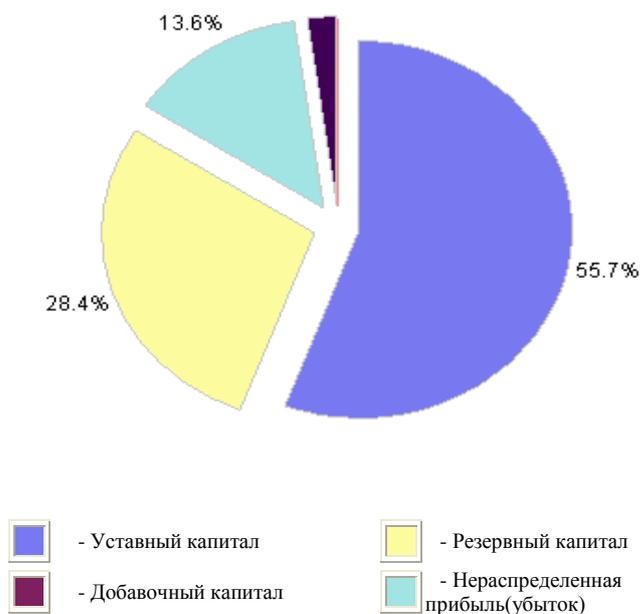


Рис. 12 - Структура собственных средств

увеличились на 28,76 млн.руб.

В структуре баланса ОАО "Мордовская ипотечная корпорация" как на начало, так и на конец периода присутствуют краткосрочные финансовые вложения. В течение анализируемого периода их уровень снизился на 134,1 млн.руб.

Сумма свободных денежных средств Общества за период с 01.01.2011 г. по 31.12.2011г. снизилась на 230,09 млн.руб. и составила 34,89 млн.руб.

В исследуемом периоде организацией использовались прочие оборотные активы.

На конец 2011г. в составе собственного капитала выделяется уставный капитал, резервный капитал, нераспределенная прибыль.

Уставный капитал организации оставался неизменным в течение 2011г.. Также в структуре баланса присутствует резервный капитал в сумме 62,25 млн.руб. Как на начало, так и на конец исследуемого периода в балансе присутствует нераспределенная прибыль. Однако ее уровень снизился на 34,16 млн.руб. и составил 91,48 млн. руб.

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

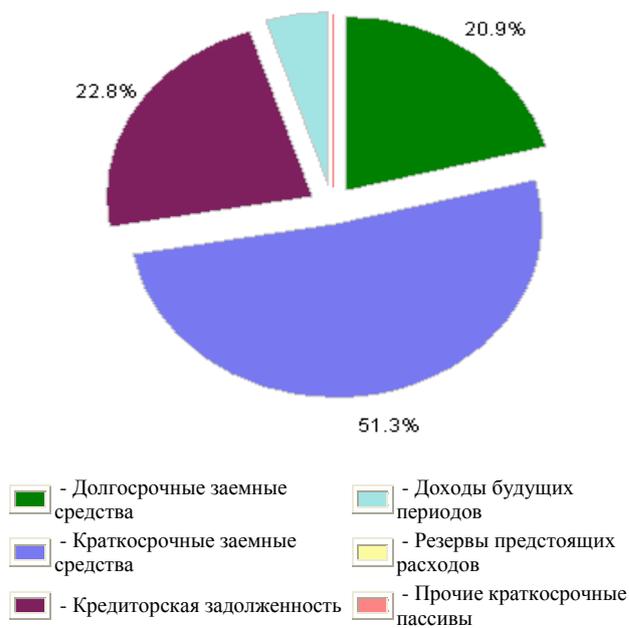


Рис.13 - Структура заемных средств

Долгосрочные обязательства за период анализа возросли на 9,45 млн. руб. и составляют 501,88 млн.руб. или 101,9% от их первоначального уровня. В структуре долгосрочных обязательств на начало периода присутствуют кредиты и займы, уровень которых составляет 93,2% от общей суммы обязательств со сроком погашения свыше 12 месяцев, отложенные налоговые обязательства. В конце периода долгосрочные обязательства состоят из кредитов и займов на 91,2%, отложенных налоговых обязательств на 8,8%.

Увеличение активов на 446,63 млн. руб. сопровождается одновременным увеличением обязательств на 480,79 млн. руб. Так как платежеспособность зависит от покрытия обязательств Общества его активами, можно утверждать, что вследствие увеличения задолженности

без эквивалентного роста активов, отношение текущих пассивов к текущим активам изменилось.

Таблица 2 – Оценка платежеспособности

Наименование показателя	оптимальное значение	01.01.11г.	01.01.12г.	Изменение
1. Коэффициент абсолютной ликвидности Л2 (норма денежных резервов)	0,20 – 0,25	0,4533	0,1404	-0,3129
2. Коэффициент быстрой ликвидности Л3 («критической оценки»)	0,7 – 1,0	0,7167	0,1407	-0,576
3. Коэффициент текущей ликвидности Л4 (покрытия долгов)	> 2	1,4696	1,0634	-0,4062
4. Коэффициент общей ликвидности (Л1)	2,0 – 2,5	1,0778	0,8294	-0,2484

Коэффициент абсолютной ликвидности (Л2) показывает, что способность Общества погасить краткосрочные долги за счет наиболее ликвидных средств уменьшилась. При этом ее уровень можно охарактеризовать как недостаточный.

Коэффициент критической оценки (Л3) показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть немедленно погашена за счет средств на различных счетах, в краткосрочных ценных бумагах, а также поступлений по счетам. На 31.12.2011 года уровень коэффициента быстрой ликвидности считается недостаточным. При этом наблюдается снижение среднесрочной платежеспособности Общества.

Коэффициент текущей ликвидности (Л4) показывает степень, в которой текущие активы покрывают текущие пассивы. На 31.12.2011 года уровень коэффициента текущей ликвидности считается недостаточным. При этом наблюдается снижение платежеспособности по сравнению с 01.01.2011 года.

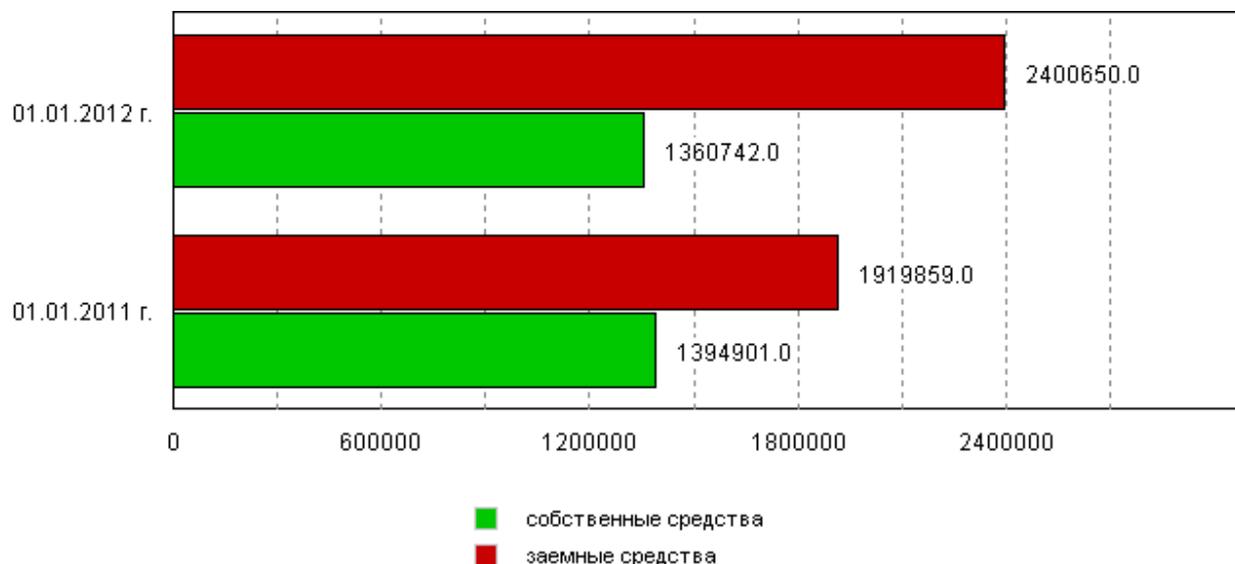


Рис.14 – Величина собственных и заемных средств Общества

Таблица 3 - Оценка абсолютных показателей финансовой устойчивости

Наименование показателя	01.01.2011	01.01.2012	изменение
	Базис, тыс.руб.	Отчет, тыс.руб.	
1. Источники формирования собственных оборотных средств	1 394 901	1 360 742	-34 159
2. Внеоборотные активы	1 622 567	2 186 258	563 691
3. Наличие собственных оборотных средств	-227 666	-825 516	-597 850
4. Долгосрочные пассивы	492 432	501 879	9 447
5. Наличие собственных и долгосрочных заемных источников формирования средств	264 766	-323 637	-588 403
6. Краткосрочные заемные средства	759 884	1 231 089	471 205
7. Общая величина основных источников формирования запасов и затрат	1 024 650	907 452	-117 198
8. Общая величина запасов	659 445	877 164	217 719
9. Излишек (+), недостаток (-) собственных оборотных средств	-887 111	-1 702 680	-815 569
10. Излишек (+), недостаток (-) собственных и долгосрочных заемных источников формирования запасов	-394 679	-1 200 801	-806 122
11. Излишек (+), недостаток (-) общей величины основных источников формирования запасов и затрат	365205	30288	-334917

По состоянию на 01.01.2011г. Общество имеет устойчивое финансовое состояние, при этом сохраняется возможность восстановления равновесия путем пополнения источников собственных средств и дополнительного привлечения заемных средств. Данное финансовое состояние характеризуется перебоями в поступлении денежных средств на расчетный счет, снижением доходности деятельности.

По состоянию на 31.12.2011г. сохраняется достаточно устойчивое финансовое состояние.

Устойчивость финансового состояния может быть восстановлена:

- ускорением оборачиваемости капитала в текущих активах, в результате чего произойдет относительное его сокращение на рубль выручки;
- обоснованным уменьшением запасов (до норматива);
- пополнением собственного оборотного капитала из внутренних и внешних источников.

Дополнительное вложение капитала в основные фондов, долгосрочные ценные бумаги и материальные ценности также вызвало уменьшение суммы собственного капитала, направленного на финансирование текущих запасов и затрат.

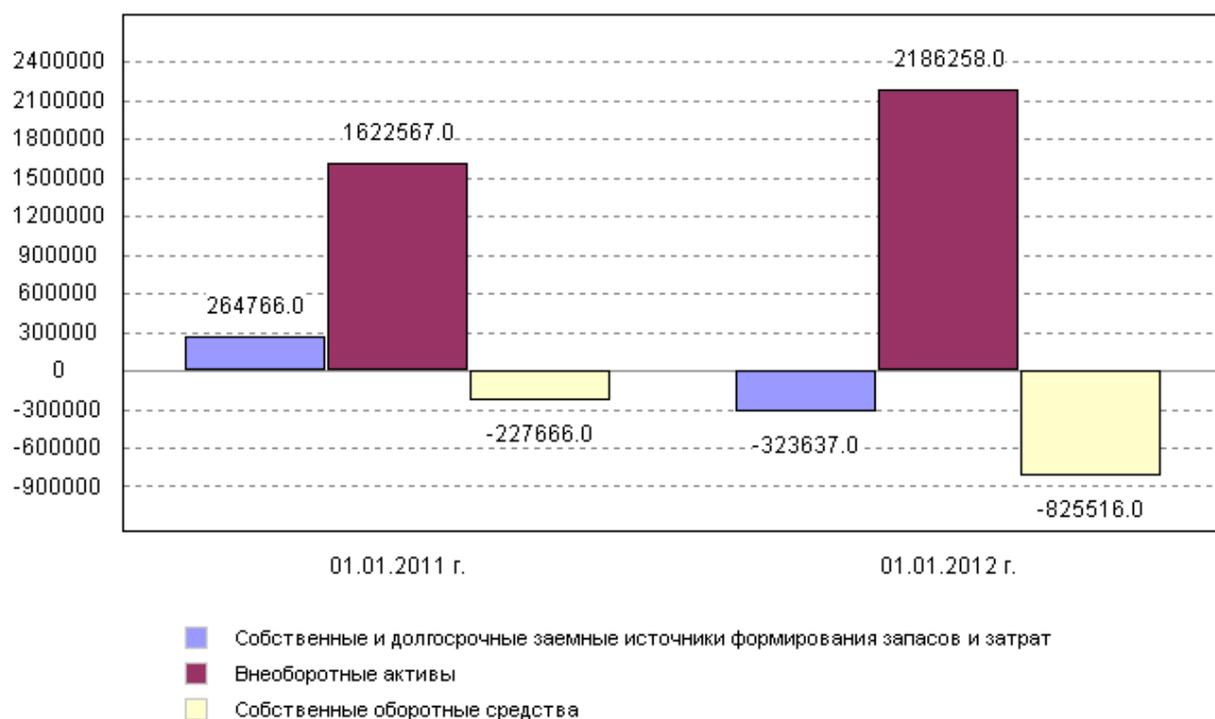


Рис. 15 – Изменение наличия собственных оборотных средств, тыс.руб.

Анализ формирования финансовых результатов проводится как в самой организации – для целей управления активами, так и внешними пользователями информации, партнерами по бизнесу или акционерами.

Таблица 4 – Анализ формирования финансовых результатов

Наименование показателя	за 2010		за 2011		Изменение (+/-)	
	тыс.руб.	уд.вес,%	тыс.руб.	уд.вес,%	тыс.руб.	уд.вес,%
1	2	3	4	5	6	7
I. Доходы - всего	1 400 642	100	1 075 309	100	-325 333	0
в том числе:						
1. Доходы от обычных видов деятельности	1 336 755	95,4	1 030 848	95,9	-305 907	0,5
2. Проценты к получению	1 665	0,1	273	0	-1 392	-0,1
3. Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0
4. Прочие доходы	62 222	4,4	44 188	4,1	-18 034	-0,3
II. Расходы – всего	1 386 182	100	1 072 617	100	-313 565	0
в том числе:						
1. Расходы по обычным видам деятельности	1 202 960	86,8	931 875	86,9	-271 085	0,1
2. Проценты к уплате	113 722	8,2	105 862	9,9	-7 860	1,7
3. Прочие расходы	69 500	5	34 880	3,3	-34 620	-1,7
III. Отношение общей суммы доходов к общей сумме расходов, руб.	1,01	x	1	x	-0,01	x
IV. Отношение доходов от обычных видов деятельности к соответствующей сумме расходов, руб.	1,15	x	1,16	x	0,01	x

В отчетный период доходы Общества снизились на -325,33 млн.руб. и составили 1 075,31 млн.руб.

В отчетном периоде в составе доходов Общества преобладали доходы от обычных видов деятельности. Их удельный вес составлял 95,87%.

Расходы ОАО "Мордовская ипотечная корпорация" снизились на -313,57 млн.руб. и составили 1 072,62 млн.руб.

В отчетном периоде в составе расходов ОАО "Мордовская ипотечная корпорация" преобладали расходы по обычным видам деятельности 86,88%.

Отношение доходов от обычных видов деятельности к соответствующей сумме расходов возросло и составило 116%.

Таблица 5 - Динамика факторов формирования финансовых результатов

Показатели	Код строки	за 2010, тыс.руб.	за 2011, тыс.руб.	Отклонение	Темп роста, %
1	2	3	4	5	6
1. Выручка (нетто) от продажи	2110	1 336 755	1 030 848	-305 907	77,1
2. Себестоимость продаж	2120	1 159 741	886 829	-272 912	76,5
3. Валовая прибыль от продаж	2100	177 014	144 019	-32 995	81,4
4. Коммерческие расходы	2210	0	0	0	x
5. Управленческие расходы	2220	43 219	45 046	1 827	104,2
6. Прибыль (убыток) от продаж	2200	133 795	98 973	-34 822	74
7. Проценты к получению	2320	1 665	273	-1 392	16,4
8. Проценты к уплате	2330	113 722	105 862	-7 860	93,1
9. Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	x
10. Прочие доходы	2340	62 222	44 188	-18 034	71
11. Прочие расходы	2350	69 500	34 880	-34 620	50,2
12. Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	14 460	2 692	-11 768	18,6
13. Отложенные налоговые активы	2430	14 727	9 157	-5 570	62,2
14. Отложенные налоговые обязательства	2450	19 318	10 648	-8 670	55,1
15. Текущий налог на прибыль	2410	0	629	629	x
16. Иные обязательные платежи из прибыли	2460	6	50	44	833,3
17. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	9 863	522	-9 341	5,3

В анализируемом периоде валовая прибыль от продаж снизилась на -33,0 млн. руб. Уменьшение прибыли продиктовано изменением выручки и изменением себестоимости.

В отчетном периоде Обществом была получена прибыль от продаж в сумме 98,97 млн.руб. Снижение уровня прибыли произошло за счет роста суммы управленческих расходов и валовой прибыли от продаж.

Снижение общей бухгалтерской прибыли до 2,69 млн.руб. обусловлено уменьшением суммы полученной прибыли от основных видов деятельности.

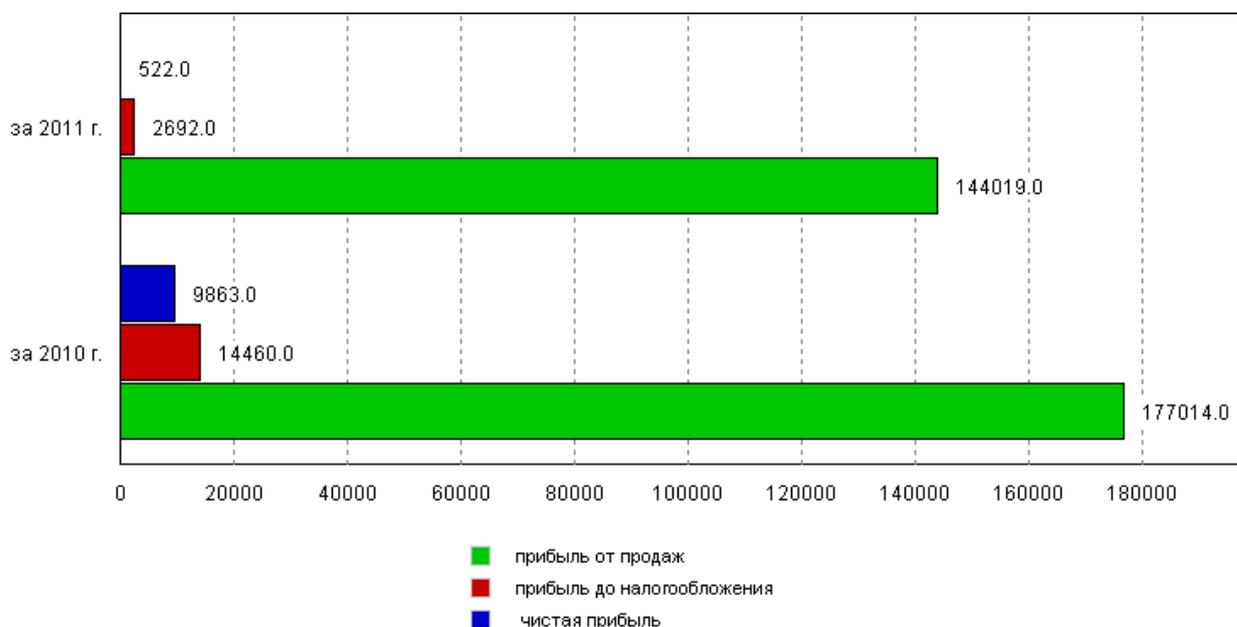


Рисунок 17 - Динамика показателей прибыли

Таблица 6 – Величина чистых активов и Уставного капитала Общества

Наименование показателя	01.01.2011, тыс.руб.	01.01.2012, тыс.руб.	отклонение 01.01.2012 01.01.2011
Стоимость чистых активов	1 465 395	1 480 043	14 648
Уставной капитал	1 207 014	1 207 014	0
Превышение чистых активов над уставным капиталом	258 381	273 029	12 647

Величина чистых активов на 31.12.2011 года увеличилась по сравнению с положением на 31.12.2010 года на 14,65 млн.руб. и составила 1 480,04 млн. руб., что свидетельствует о увеличении активов, не обремененных обязательствами.

### **Начисление и выплата дивидендов**

В 2011 году дивиденды по акциям Общества не начислялись и не выплачивались.

# Корпоративная и справочная информация



## Отчет Совета директоров ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» о результатах по главным направлениям деятельности

В 2011 году Советом директоров Общества проведено 7 заседаний, на которых были рассмотрены, в том числе, вопросы:

- одобрение сделки с заинтересованностью – договора поручительства с ОАО АКБ «Актив Банк» по кредитному договору между банком и ООО «Сити Строй», срок поручительства до 05.02.2011 года, сумма поручительства- 17,5 миллионов рублей;
- назначение даты годового собрания Общества и проведение подготовки к годовому собранию;
- проведение дополнительного выпуска акций Общества в 2011 году;
- о выдаче нестандартных займов на строительство жилья в сельских районах Республики Мордовия;
- одобрение годового отчета ОАО «Мордовская ипотечная корпорация»;
- выработаны рекомендации общему собранию акционеров по вопросам повестки дня;
- утвержден план финансово-хозяйственной деятельности Общества на 2011 год;
- избран председатель Совета директоров;
- выработан порядок реализации гражданам земельных участков в районе п.Луховка г.о. Саранск в целях индивидуального жилищного строительства;
- одобрены сделки с заинтересованностью: получение кредита в сумме 43 миллиона рублей в АККСБ «КС-Банк» (ОАО) и в ОАО АКБ «Актив Банк» в сумме 20 миллионов рублей;
- принято решение о пролонгации кредитного договора с Банком «Возрождение» (ОАО) на сумму 400 миллионов рублей до 13 декабря 2012 года;
- предварительного утверждения Годового отчета за 2010 год, бухгалтерского баланса, отчета о прибылях и убытках ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» за 2010 год;

Совет директоров Общества уделяет большое внимание формированию стратегии развития ОАО «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

Крупных сделок в соответствии с действующим законодательством Общество в 2011 году не совершало.

Сделки с заинтересованностью:

1. Заключение договора поручительства с ОАО АКБ «Актив Банк» по кредитному договору с ООО «Строй Сити» сроком до 05.02.2011 года на сумму 17,5 миллионов рублей. Сделка является заинтересованной в связи с тем, что членом Совета директоров ОАО АКБ «Актив Банк» является председатель Совета директоров ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» Петрушкин Н.В.

2. Заключение кредитного договора с АККСБ «КС-Банк» (ОАО) на сумму 43 миллиона рублей сроком на один год под 11% годовых и обеспечение в виде залога закладных. Сделка являлась заинтересованной в связи с тем, что членом Совета директоров ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» Грибанов В.И. одновременно является Президентом и членом Совета директоров АККСБ «КС-Банк» (ОАО).
3. Заключение кредитного договора с ОАО АКБ «Актив Банк» на сумму 20 миллионов рублей под 11,5% годовых сроком на 3 месяца под обеспечение в виде залога прав требований по кредитным договорам и договорам займа. Сделка является заинтересованной в связи с тем, что членом Совета директоров ОАО АКБ «Актив Банк» является председатель Совета директоров ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» Петрушкин Н.В.

### **Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного поведения**

Система корпоративного управления ОАО «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:

Открытое акционерное общество «Мордовская ипотечная корпорация»

### Место нахождения (Юридический адрес, почтовый адрес):

Юридический адрес: Россия, 430000 г. Саранск, ул. Коммунистическая, 89

Почтовый адрес: Россия, 430000 г. Саранск, ул. Коммунистическая, 89

### Контакты:

Телефон: 24-29-83, 48-23-65, 24-68-95

Факс: 23-40-71

### Банковские реквизиты:

Р/с 40702810800000001126 в ОАО АКБ «Актив Банк» г. Саранск

к/с 30101810500000000752, БИК 048952752.

### Коды идентификации

ИНН 1326183513

КПП 132650001 ОКПО 57561646

ОКОПФ 45.2

ОГРН 1021300979127

Адрес Общества в Internet: <http://www.ipotekarm.ru>

E-mail: [ipoteka@moris.ru](mailto:ipoteka@moris.ru)

### Сведения об аудиторе Общества:

Наименование: ЗАО Аудиторско-консультационная фирма «ФЕДОРЕНКО»

Место нахождения: 430000, г. Саранск, ул. Крупской, 20

Участие в саморегулируемой организации аудиторов:

Является членом и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов некоммерческого партнерства «Аудиторская Ассоциация Содружество» за основным регистрационным № 11006000640

### Сведения об реестродержателе Общества:

Наименование: Мордовский республиканский филиал

ОАО «Регистратор Р.О.С.Т.»

Место нахождения: РФ, г. Саранск

Почтовый адрес: 430003, г. Саранск, пр. Ленина, д. 100

Тел.: 27-01-54,

Адрес электронной почты: [polyanskiy@ifgk.ru](mailto:polyanskiy@ifgk.ru)

Лицензия:

Номер лицензии: 01071

Дата выдачи: 08.08.96

Срок действия: не установлен

Орган, выдавший лицензию: ФКЦБ РФ

Дата, с которой ведение реестра именных ценных бумаг эмитента осуществляется указанным регистратором: 03.07.2002

Депозитария эмитент не имеет.