АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОРДОВСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОРПОРАЦИЯ»

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием акционеров АО «МИК»
(протокол заседания общего собрания
акционеров №1-2018от «09» июня 2018 г.)

Предварительно утвержден
Советом директоров АО «МИК»
(протокол заседания Совета директоров
№5-2018 от «20» апреля 2018г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
2017

Доступное и комфортное жилье

Государственная программа Российской Федерации
«Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

ОГЛАВЛЕНИЕ

Характеристика Общества

Об Обществе 4

Положение Общества в отрасли 6

Перспективы, приоритеты и риски развития Общества 6

Об отчете 15

Менеджмент и структура управления Обществом

Структура и управление Обществом 18

Привлечение заинтересованных сторон 23

Результаты деятельности Общества

Строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры 26

Управление недвижимостью 35

Выдача ипотечных займов и их рефинансирование 37

Сопровождение ипотечных активов 39

Управление кредитным портфелем 40

Кадровая и социальная политика 43

Результаты финансово – хозяйственной деятельности Общества

Объем использованных энергоресурсов 46

Финансово – экономический анализ деятельности 46

сравнительный аналитический баланс 46

анализ платежеспособности 51

анализ рыночной устойчивости 52

анализ финансовой устойчивости 55

анализ деловой активности 56

анализ денежных потоков 59

анализ финансовых результатов 61

анализ и оценка доходности и рентабельности 65

оценка финансового потенциала 68

расчет стоимости чистых активов 69

Начисление и выплата дивидендов 69

Корпоративная и справочная информация

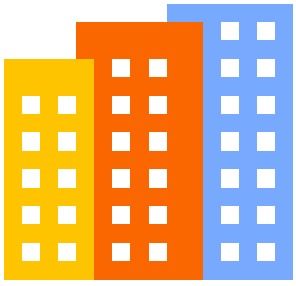
Отчет Совета директоров АО «Мордовская ипотечная корпорация» о результатах по главным направлениям деятельности 71

Сведения о крупных сделках и сделках с заинтересованностью 71

Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного поведения 71

Справочная информация 72

Характеристика Общества



Об Обществе

Акционерное общество «Мордовская ипотечная корпорация» (далее – Общество, АО «МИК») создано 19 декабря 2001 года на общем собрании акционеров, зарегистрировано 29 декабря 2001 года распоряжением Администрации г. Саранска № 1350-РЗ. В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» 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 номером 1021300979127.

Главным акционером Общества является Республика Мордовия в лице Государственного казенного учреждения Республики Мордовия «Фонд имущества», доля которой в Уставном капитале составляет 97,09 %.

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 населению долгосрочных целевых ипотечных жилищных кредитов (займов);
- привлечения денежных средств граждан в жилищную и инвестиционную сферу;
- улучшения социально – экономической ситуации в регионе.

Основными видами экономической деятельности Общества являются:

- осуществление функций заказчика-застройщика и инвестиционная деятельность при строительстве жилья;
- 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);
- операционная деятельность на вторичном рынке жилья (риэлтерская деятельность);
- разработка предложений и выдача заключений по проектам нормативных правовых актов, касающихся ипотечного жилищного кредитования, представление их на рассмотрение органов государственной власти и управления;
- иные виды деятельности, не запрещенные законом.

Общество является членом Саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз строителей». На основании решения Президиума СРО НП «МСС» Протокол № 70 от 18 августа 2015 года выдано Свидетельство № С-092-13-004-0135 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, в соответствии с которым Общество также имеет право осуществлять строительный контроль:

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

Всего за период с 2002 года по 2017 год Обществом в строительство жилых домов, а также объектов социальной и инженерной инфраструктуры инвестировано более 17,3

млрд. рублей, введено в эксплуатацию 758,4 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. 486,0 тыс. кв. м – в качестве Заказчика-Застройщика, более 12,5 тыс. семей улучшили свои жилищные условия, в т.ч. 10,0 тыс. семей – в г. Саранске, 2,5 тыс. семей – в районах Республики Мордовия.

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 «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 этого соглашения Общество отработало технологию предоставления, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), по которой сотрудники Общества помогают 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.

Обществом и коммерческими банками за период деятельности с 2002 год по 2017 год всего было выдано на приобретение и строительство жилья 10,0 тыс. ипотечных займов и кредитов на сумму 7,6 млрд. рублей, в т.ч. 6,6 тыс. ипотечных займов на общую сумму 4,6 млрд. рублей выдано АО «МИК».

Всего Обществом рефинансировано 6,9 тыс. закладных на общую сумму 4,6 млрд. рублей, в т.ч. в АО «ДОМ.РФ» - 5,3 тыс. закладных на сумму 4,0 млрд. рублей.

Необходимо также отметить, что приоритетная задача АО «МИК» – обеспечение жильем социальных категорий граждан, имеющих право на государственную поддержку, – молодых и многодетных семей, работников бюджетной сферы, ветеранов ВОВ и пр., – на долю которых приходится около 80 % всего построенного Обществом жилья.

Деятельность Общества в 2017 году была направлена на:

- увеличение темпов и объемов жилищного строительства с одновременным улучшением качества строительно-монтажных и отделочных работ;
- увеличение объемов финансирования жилищного строительства за счет привлечения средств дольщиков и кредитных средств банков-партнеров;
- регулирование и развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в Республике Мордовия;
- комплексное освоение территорий в рамках жилищного строительства с возведением всех необходимых инженерных коммуникаций застройки;
- развитие новых программ АО «ДОМ.РФ» в Республике Мордовия и их адаптация к условиям региона;
- продвижение и участие в программах АО «ДОМ.РФ», направленных на стимулирование жилищного строительства;
- оптимизацию качества обслуживаемого портфеля закладных и кредитных обязательств;
- 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 ключевую роль играют такие крупные кредитные организации, занимающиеся выдачей ипотечных жилищных кредитов, как ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк» и Банк «ВТБ 24» (ПАО). Однако все эти банки занимаются выдачей ипотечных кредитов в качестве первичных кредиторов и не являются конкурентами Общества – регионального оператора системы рефинансирования закладных АО «ДОМ.РФ» на территории Республики Мордовия.

По отношению к конкурентам на строительном рынке Республики Мордовия Общество имеет преимущество в той части строительства, которая характеризует его как Застройщика, осуществляющего комплексное освоение земельных участков и строительство на территории субъекта жилья экономического класса.

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

Перспективы, приоритеты и риски развития Общества

АО «Мордовская ипотечная корпорация», являясь региональным оператором АО «ДОМ.РФ» 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.

14 декабря 2017 года между Правительством Республики Мордовия, Обществом и АО «ДОМ.РФ» заключено Соглашение о сотрудничестве № 09/4656-17 . Предметом данного соглашения является сотрудничество сторон на территории Республики Мордовия по:

- развитию ипотечного жилищного кредитования, направленного на повышение доступности жилья для населения Республики Мордовия, включающей как выдачу ипотечных займов по стандартам АО «ДОМ.РФ» на погашение ранее выданных кредитов (займов) (перекредитование), так и выдачу новых ипотечных займов;
- реализации на территории Республики Мордовия пилотного проекта по снижению процентной ставки по ипотечным займам, предоставленным на приобретение (строительство) жилья Региональным оператором, не более 3 (трех) процентных пунктов от действующей процентной ставки АО «ДОМ.РФ». Проект реализовывается в случае наличия заинтересованности сторон и наличия средств в республиканском бюджете Республики Мордовия на цели его реализации.

При этом необходимо отметить, что стратегия развития АО «МИК» как регионального оператора АО «ДОМ.РФ» определяется стратегией развития АО «ДОМ.РФ». Направление развития АО «ДОМ.РФ» непосредственно затрагивает всю цепочку обеспечения населения жильем: начиная с обеспечения застройщиков земельными ресурсами и предоставлением гарантий по кредитам, взятым на застройку и комплексное освоение земельных ресурсов, до развития ипотечного рынка вторичного жилья, включая создание инновационного рынка арендного жилья. Кроме того, АО

«ДОМ.РФ» планирует формирование Единого института развития жилищного рынка, призванного содействовать улучшению нормативно-правовой базы в жилищной сфере, а также интеграции и повышению управляемости компаний, входящих в его структуру.

Особое внимание в развитии Общество уделяет:

- увеличению роли Общества в строительстве недорогого и качественного жилья в Республике Мордовия;
- повышению доступности ипотечных жилищных кредитов (займов) для всех слоев населения путем внедрения и обслуживания специализированных ипотечных продуктов, а также за счет предоставления льгот и скидок социальным категориям граждан;
- развитию на территории Республики Мордовия новых жилищных программ, реализуемых при участии и поддержке государственных органов.

При использовании земельных участков для целей жилищного строительства органами государственной власти делается особый акцент на комплексное освоение земельных участков с возведением всей необходимой инженерной и социальной инфраструктуры территории застройки.

На территории г. Саранска Обществом уже были реализованы следующие масштабные проекты по комплексному освоению земельных участков с целью строительства многоквартирных жилых домов:

- строительство ипотечного квартала в юго-западной части города, в котором было построено 965 квартир общей площадью 51,2 тыс. кв.м.;
- строительство ипотечного квартала в северо-западной части города, где граждане были обеспечены 441 квартирой общей площадью 25,3 тыс. кв.м.:



Рис. 1. Проект «Дома многоэтажной жилой застройки на пересечении ул. Металлургов и Пр. 60 лет Октября в г. Саранске»

- строительство жилых домов в квартале, ограниченном улицами Гагарина, Республиканская, Филатова, Мичурина, где была введена в эксплуатацию 491 квартира общей площадью 25,2 тыс. кв. м.

В настоящее время АО «Мордовская ипотечная корпорация» реализует еще более масштабный Проект – «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска», который соответствует всем современным актуальным требованиям применения комплексного механизма застройки территорий и является приоритетным направлением работы Общества в рамках реализации государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» на ближайшие годы.

Территория застройки Проекта находится в северо-восточной части города и включает в себя строительство 5 новых жилых микрорайонов, обеспеченных всей необходимой социальной и инженерной инфраструктурой. Количество проживающих здесь составит более 33 тысяч жителей, будут построены школы, детские сады, торговые центры, развлекательные заведения и т.д. Особо надо отметить то, что в новых построенных микрорайонах плотность населения будет в два раза меньше, чем по существующим нормам.



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

Рассматриваемая территория занимает площадь в размере 135,0 га, расположена близко к центральной части г. Саранска и имеет удобное сообщение с основными транспортными узлами - железнодорожным вокзалом «Саранск-1» и ул. Красная, ведущей в аэропорт, а также со всеми районами города.

Застройка и благоустройство 1-го микрорайона уже завершены. Всего здесь построено и введено в эксплуатацию 9 многоквартирных жилых домов различной этажности и поквартирной номенклатуры, общая площадь жилья составляет 76 760,2 кв. м, количество квартир – 1 322. Новые квартиры получили более 4 200 человек из числа ветеранов Великой Отечественной войны, молодых и многодетных семей, работников бюджетной сферы и других категорий населения с особым социальным статусом.

Также здесь введены в эксплуатацию детский сад на 240 мест и торгово-развлекательный центр «Сити-Парк». Тем самым жителям указанного и близлежащих районов стал доступен широкий спектр социально-бытовых услуг.



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

Завершается строительство жилых домов, объектов инженерной и социальной инфраструктуры во 2-м микрорайоне, который является самым крупным из 5 будущих микрорайонов. Всего здесь будет построен 21 многоквартирный жилой дом, общая площадь квартир составит более 150,09 тыс. кв. метров.



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

В шаговой доступности от жилых домов располагаются, оборудованные по последним стандартам, два детских сада на 240 мест каждый и школа на 1 450 мест, а в непосредственной близости от 2-го микрорайона завершается строительство нового стадиона вместимостью до 45 тысяч мест, который примет матчи Чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года.

Одними из самых любимых мест отдыха жителей 2-го микрорайона станут благоустроенный бульвар с парковыми зонами, скверами, велодорожками и набережная реки Тавла.



Рис. 5. Гостиничный комплекс «Тавла» и стадион к Чемпионату мира по футболу FIFA 2018 года

Бульвар, предназначенный только для пешеходного движения, будет непосредственно выходить к «архитектурной изюминке» микрорайона – гостиничному комплексу «Тавла», который примет гостей Чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года. В комплекс входят два 14-этажных и два 16-этажных односекционных жилых дома на 470 квартир, а также две 14-этажных и две 16-этажных гостиницы, рассчитанных на 454 номера уровня 3-4 звезды, которые после завершения Чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года будут переоборудованы под жилые квартиры.

В 2017 году утверждены проекты планировки и застройки 3-го и 4-го микрорайонов, при этом в 4-м микрорайоне уже проведено межевание земельных участков под конкретные объекты строительства и начаты работы по инженерной подготовке территории.



Рис. 6. Проект «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Третий микрорайон»

Участок под застройку 3-го микрорайона расположен в пойме реки Тавла. Площадь территории в проектируемых границах свободна от застройки и составляет 14,18 га.

Застройка микрорайона представлена 12-ти, 16-ти, 18-ти этажными жилыми домами, общая площадь жилья составит 132,1 тыс. кв. м, общее количество квартир – 2 478.

В 18-ти этажных домах в блоках 1б и 2б, выходящих на бульвар, предлагается разместить всю инфраструктуру: магазины, предприятия бытового обслуживания, аптеку, отделение связи, отделения банка, раздаточный пункт молочной кухни. Также в 3-м микрорайоне предусмотрено размещение детского сада на 240 мест. Ученики микрорайона будут обеспечены учебными местами в школе 4-го микрорайона.

Проектируемые внутриквартальные пешеходные связи обеспечивают удобные проходы от остановок общественного транспорта к жилым домам, детским дошкольным и школьным учреждениям, предприятиям общественного назначения. Проектом предусматривается благоустройство и озеленение дворовых территорий с устройством площадок для детей, отдыха, спорта и размещением открытых гостевых автостоянок.



Рис. 7. Проект «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Четвертый микрорайон»

Участок под застройку 4-го микрорайона расположен в пойме реки Тавла. Площадь территории в проектируемых границах свободна от застройки и составляет 14,56 га.

Застройка микрорайона представлена 12-ти, 16-ти и 18-ти этажными жилыми домами, общая площадь жилья составит 94,65 тыс. кв. м, общее количество квартир – 1 854.

В 16-ти и 18-ти этажных домах в первых этажах предлагается разместить всю инфраструктуру: магазины, предприятия бытового обслуживания, аптеку, отделение связи, отделения банка, раздаточный пункт молочной кухни. Также в 4-м микрорайоне предусмотрено размещение школы на 1 450 учащихся с учетом обеспечения учеников, проживающих в 3-м и 5-м микрорайонах; детского сада на 240 мест.

Проектируемые внутриквартальные пешеходные связи обеспечивают удобные проходы от остановок общественного транспорта к жилым домам, детским дошкольным и школьным учреждениям предприятиям общественного назначения. Проектом предусматривается благоустройство и озеленение дворовых территорий с устройством площадок для детей, отдыха, спорта и размещением открытых гостевых автостоянок.

Не менее важным для Общества и для Республики Мордовия в целом является участие АО «МИК» в крупных федеральных инвестиционных проектах. В 2017 году завершена реализация программы «Жилье для российской семьи», разработанной АО «ДОМ.РФ» совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в целях стимулирования финансирования банками и застройщиками строительства жилья экономического класса на основании Постановления Правительства РФ от 05 мая 2014г. № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», с учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 ноября 2014г. № 1278, а также Постановлениями Правительства Российской Федерации от 25 февраля 2015г. № 168, от 28 сентября 2015г. № 1023 и от 10 декабря 2015г. № 1345.

Основные параметры Программы:

- цена жилья экономического класса должна быть не более 80 % от средней рыночной цены на аналогичное жилье на соответствующей территории реализации проекта и при этом не превышать 35 тыс. рублей за 1 кв. метр;
- целевая группа – граждане в возрасте 25-40 лет, относящиеся к одной из установленных категорий. При этом совокупные доходы таких граждан и совместно проживающих с ними членов их семей должны позволять приобрести жилье экономического класса, в том числе с помощью ипотечного кредита (займа), средств материнского (семейного) капитала и (или) иных форм государственной или муниципальной поддержки;
- целевой объем строительства – не менее 25 млн. кв. метров жилья экономического класса, в т.ч. в Республике Мордовия – не менее 54,7 тыс. кв. м;
- сроки реализации Программы – 2014 – 2017 г.г.

Приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Мордовия от 02 декабря 2014 года № 238 «О подведении итогов отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» были отобраны 2 проекта АО «МИК»:

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

Земельный участок под застройку 5-го микрорайона составляет 9,92 га. Всего здесь планируется построить 15 многоквартирных жилых домов этажностью от 9 до 16 этажей с разной номенклатурой квартир, а также детский сад на 240 мест. Общая площадь жилья составит 75,9 тыс. кв. м, общее количество квартир – 1 360.

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» введены в эксплуатацию 4 многоквартирных жилых дома, общая площадь жилья экономического класса составила 30,3 тыс. кв. м.



Рис. 8. Проект «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Пятый микрорайон»

2. Проект **«Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка».**

Всего проектом предусмотрено строительство 59 многоквартирных 3-этажных жилых домов общей площадью не менее 70,9 тыс. кв. м жилья и объектов инженерной инфраструктуры на земельном участке по адресу: Республика Мордовия, г.о. Саранск, р.п. Луховка, общей площадью 34,04 га, расположенном в юго-восточной зоне г.о. Саранск и представляющем собой свободную от застройки территорию.



Рис. 9. Проект «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка»

Местоположение участка между застройкой р.п. Луховка и автодорогой регионального значения обеспечивает хорошую транспортную доступность: с автодороги

Саранск - Кочкурово – внешний транспорт, со стороны р.п. Луховка – маршрутный общественный транспорт.

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» введены в эксплуатацию 30 многоквартирных жилых домов, общая площадь жилья экономического класса составила 36,2 тыс. кв. м.

В 2017 году в рамках комплексного освоения земельных участков с возведением всей необходимой инженерной инфраструктуры началась фактическая реализация еще одного крупного инвестиционного проекта в центральной части г. Саранска – «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного улицами Пролетарская, Промышленный проезд, Большевистская, Васенко в г. Саранске».

Территория данного квартала площадью 4,80 га разделена на 2 этапа строительства.

Территория первого этапа строительства площадью 2,43 га предназначена для размещения 9 жилых домов общей площадью квартир 32,4 тыс. кв. м (количество квартир – 559 шт.) и офисного здания. Три дома повышенной этажности – 17-18 этажей, шесть домов – по 9 этажей.

На территории 2-го этапа строительства площадью 2,37 га будут расположены три 9-этажных жилых дома панельного исполнения общей площадью квартир 20,9 тыс. кв. м (количество квартир – 375 шт.). Согласно проекту планировки территории здесь же предполагается размещение детского сада на 103 места.



Рис. 10. Проект «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного улицами Пролетарская, Промышленный проезд, Большевистская, Васенко в г. Саранске»

Всего же согласно плану развития Общества **объем ввода в эксплуатацию жилья в 2018 году составит 55 658,70 кв. м**, в т.ч.:

- 1 203,80 кв. м – жилой дом (площадка № 3/10 по генплану) в рамках реализации проекта «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка»;
- 886,40 кв. м – 18-квартиный жилой дом в с. Лямбирь по ул. 40 лет Победы;
- 14 196,40 кв. м – жилые дома (площадки № 3-1 и 3-2 по генплану) 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. Второй микрорайон»;

- 24 379,20 кв. м – жилые дома (площадки № 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 по генплану) 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 5 микрорайона. Корректировка»;
- 14 992,90 кв. м – жилые дома (площадка № 5а и площадки № 12, 13 этап II по генплану) в рамках реализации проекта «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного ул. Пролетарская, Промышленный проезд, Большевистская, Васенко в г. Саранске».

Планируемый на 2018 год объем инвестиций в строительство жилых домов, объектов инженерной и социальной инфраструктуры, проведение инженерной подготовки территории составляет **1 755,292 млн. рублей**, в т.ч.:

- 400,042 млн. рублей – собственные средства АО «МИК», в том числе средства граждан, привлеченные по договорам участия в долевом строительстве Жилых домов;
- 1 355,250 млн. рублей – кредитные и заемные средства.

Наряду с возрастающими перспективами развития Общества, существуют и определенные риски, способные повлиять на результаты деятельности.

Наиболее значимыми являются следующие риски:

- 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 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;
- риск увеличения просрочки по портфелю сопровождаемых закладных ввиду недостаточной стабильности доходов населения в Республике Мордовия;
- риск несвоевременного погашения и/или погашения не в полном объеме Обществом кредитных и заемных обязательств вследствие неисполнения обязательств прочими контрагентами перед Обществом.

Об отчете

Годовой отчет 2017 (далее – Отчет) подготовлен с использованием Автоматизированной системы комплексного финансово-экономического и управленческого анализа хозяйственной деятельности предприятия «ФинЭкАнализ», версия 8.0.303, а также с учетом всех требований действующего Законодательства Российской Федерации.

В Отчете представлена информация о деятельности Общества за 2017 год.

Предыдущий Отчет за 2016 год был рекомендован Советом директоров для утверждения общим собранием акционеров Общества (Протокол заседания Совета

директоров АО «Мордовская ипотечная корпорация» № 2-2017 от 28 апреля 2017 года) и утвержден акционерами Общества на годовом общем собрании акционеров (Протокол годового общего собрания акционеров АО «Мордовская ипотечная корпорация» № 1 от 09 июня 2017 года). Электронная версия отчета размещена на сайте Общества http://ipotekarm.ru/.

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 2016 год, является 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 проекта Годового отчета Генеральным директором, предварительное утверждение Годового отчета Советом директоров Общества и предоставление его на утверждение Общему собранию акционеров.



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 «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.

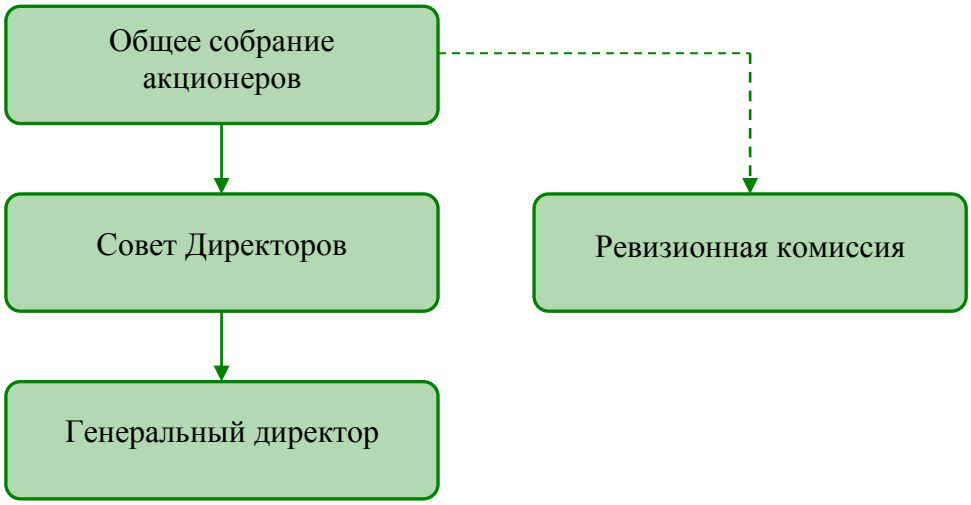


Рис. 11. Органы управления Общества

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 «Мордовская ипотечная корпорация» составляет 9 человек.

В соответствии с решением общего собрания акционеров (протокол № 1 годового общего собрания акционеров от 09.06.2017 г.) избран следующий состав Совета директоров:

Антонов Роман Валерьевич
Год рождения: 1979
Должности за последние 5 лет:
Период: 2005 – 2012
Организация: Министерство финансов Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Начальник контрольно-ревизионного отдела
Период: 2012 – 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

Григорькин Петр Васильевич
Год рождения: 1961
Должности за последние 5 лет:
Период: 2006 – 2013
Организация: Министерство культуры Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Начальник отдела строительства, реставрации и эксплуатации

Период: 2013 – наст. время
Организация: Администрация городского округа Саранск
Сфера деятельности: Управление
Должность: Заместитель Главы Администрации городского округа Саранск – Директор Департамента строительства
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Чудайкин Владимир Николаевич
Год рождения: 1964
Должности за последние 5 лет:
Период: 2006 – наст. время
Организация: Министерство жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Республики Мордовия
Сфера деятельности: Жилищно-коммунальное хозяйство
Должность: Первый заместитель Министра жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Республики Мордовия
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Лушенков Сергей Валерьевич
Год рождения: 1974
Должности за последние 5 лет:
Период: 2007 – 2014
Организация: Закрытое акционерное общество «Газстрой»
Сфера деятельности: Строительство
Должность: Генеральный директор
Период: 2014 – наст. время
Организация: Акционерное общество «Мордовская ипотечная корпорация»
Сфера деятельности: Строительство, финансовое посредничество
Должность: Генеральный директор
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Пузаков Андрей Юрьевич
Год рождения: 1966
Должности за последние 5 лет:
Период: 2003 – 2013
Организация: Министерство промышленности Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Начальник отдела прогнозирования и анализа
Период: 2013 – 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

Самолькин Григорий Кузьмич

Год рождения: 1953
Должности за последние 5 лет:
Организация: ЗАО «Ельниковская ДСПМК»
Сфера деятельности: Строительство, производство строительных материалов
Должность: Генеральный директор
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Цыганов Виктор Владимирович

Год рождения: 1981
Должности за последние 5 лет:
Период: 2010 – 2013
Организация: Администрация городского округа Саранск
Сфера деятельности: Управление
Должность: Заместитель Главы Администрации городского округа Саранск – Директор Департамента перспективного развития
Период: 2013 – 2016
Организация: Министерство строительства и архитектуры Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Первый заместитель Министра строительства и архитектуры Республики Мордовия
Период: 2016 – наст. время
Организация: Министерство строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Заместитель Председателя Правительства – Министр строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Мордовия
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Барашков Олег Александрович

Год рождения: 1972
Должности за последние 5 лет:
Период: 1994 – 2013
Организация: ГОУВПО МГУ им. Н.П. Огарева
Сфера деятельности: Образование
Должность: Доцент кафедры «Финансы и кредит»
Период: 2013 – наст. время
Организация: Администрация Главы Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Заместитель начальника Управления экономической политики
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Толкунов Антон Михайлович

Год рождения: 1984
Должности за последние 5 лет:
Период: 2006-2008
Организация: Администрация городского округа Саранск
Сфера деятельности: Муниципальная власть, строительство
Должность: Главный специалист отдела градостроительного кадастра и надзора Управления архитектуры и градостроительства
Период: 2008 – 2009
Организация: Администрация городского округа Саранск
Сфера деятельности: Муниципальная власть, строительство
Должность: Заместитель заведующего отделом – архитектор Ленинского района
Период: 2009 – 2015
Организация: Администрация городского округа Саранск
Сфера деятельности: Муниципальная власть, строительство
Должность: Заместитель заведующего отделом градостроительной деятельности Управления градостроительства и архитектуры
Период: 2015 – 2016
Организация: Администрация городского округа Саранск
Сфера деятельности: Муниципальная власть, строительство
Должность: Заместитель начальника Управления градостроительства и архитектуры Департамента перспективного развития Администрации Саранска
Период: 2016
Организация: Администрация городского округа Саранск
Сфера деятельности: Муниципальная власть, строительство, управление
Должность: Начальник Управления градостроительства и архитектуры
Период: 2016 – наст. время
Организация: Администрация городского округа Саранск
Сфера деятельности: Муниципальная власть, строительство, управление
Должность: Заместитель Главы городского округа Саранск – Директор Департамента перспективного развития Администрации
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Члены Совета директоров акционерного общества «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 «Мордовская ипотечная корпорация» отсутствуют.

В текущем отчетном периоде в Совете директоров акционерного общества «Мордовская ипотечная корпорация» произошли следующие изменения: прекращены полномочия члена Совета директоров Юськаева Руслана Касимовича ввиду истечения срока действия полномочий.

Совет директоров акционерного общества «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 17 марта 2014 года по решению Совета директоров Общества от 13 марта 2014 года (Протокол № 2-2014 от 13 марта 2014 года) назначен Лушенков Сергей Валерьевич.

Лушенков С.В. не имеет долей в уставном капитале акционерного общества «Мордовская ипотечная корпорация».

За 2017 год критерии и размер вознаграждения Генерального директора акционерного общества «Мордовская ипотечная корпорация» определялись в соответствии с условиями трудового договора с Генеральным директором акционерного общества «Мордовская ипотечная корпорация».

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 Генеральный директор акционерного общества «Мордовская ипотечная корпорация» не привлекался.

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 Государственного казенного учреждения Республики Мордовия «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 продвижения государственной программы ипотечного жилищного кредитования (при взаимодействии с АО «ДОМ.РФ»).
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, своевременного

и полного исполнения обязательств согласно договорам генерального подряда.

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 2017 года развивало систему качественного обмена информацией с заинтересованными сторонами.

Результаты деятельности Общества



Строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры

В 2017 году Общество финансировало строительство 31 многоквартирного жилого дома в г.о. Саранск и 1 многоквартирного жилого дома в с. Лямбирь Лямбирского муниципального района Республики Мордовия общей площадью 98 494,92 кв. м, при этом **введено в эксплуатацию 12 жилых домов** в г.о. Саранск **общей площадью 42 836,20 кв. м жилья** (справочно: 817 квартир), в т.ч:

- 2 жилых дома общей площадью 14 397,50 кв. м – 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. Второй микрорайон» - жилые дома (пл. № 6 и 14 по генплану):



Площадка № 6



Площадка № 14

- 2 жилых дома общей площадью 18 680,00 кв. м – 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 пятого микрорайона. Корректировка» - жилые дома (пл. № 5 и 6 по генплану):



Площадка № 5



Площадка № 6

- 8 жилых домов общей площадью 9 758,70 кв. м – в рамках реализации проекта «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка» - жилые дома (пл. № 2/10, 3/2, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/11 по генплану):



Типовые жилые дома в р.п. Луховка

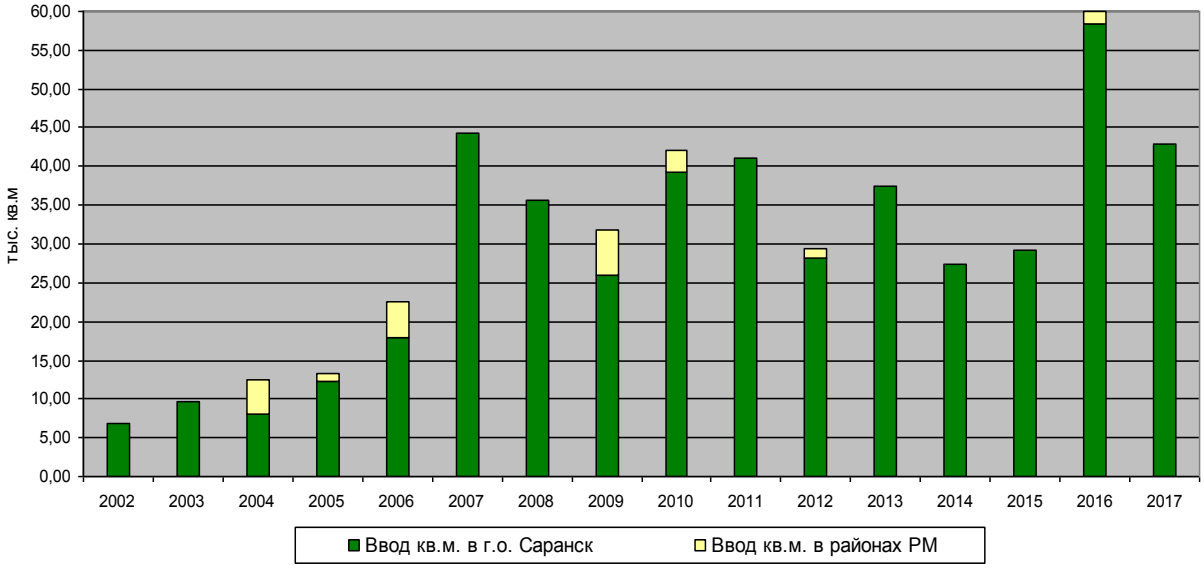


Рис. 12. Динамика ввода АО «МИК» жилья в эксплуатацию в 2002-2017 г.г. в качестве Заказчика-Застройщика

На 31 декабря 2017 года **доля незавершенного строительства** в валюте баланса Общества составила 32,94 % или **1 341,016 млн. рублей**, в т.ч.:

- 1 213,776 млн. рублей – строительство жилых домов (доля в валюте баланса 29,81 %);
- 71,257 млн. рублей – строительство объектов инженерной и дорожной инфраструктуры (доля в валюте баланса 1,75 %);
- 55,983 млн. рублей – строительство объектов социального и культурно-бытового назначения (доля в валюте баланса 1,38 %).

В строительство жилых домов, объектов социальной и инженерной инфраструктуры, технологическое присоединение к инженерным сетям, изготовление проектной документации, проведение геологических и изыскательских работ, экспертизу проектно-сметной документации и пр. в **2017 году было инвестировано 2 137,713 млн. рублей**.

Источниками финансирования капитальных вложений в отчетном году стали:

- 1 238,839 млн. рублей – кредитные средства коммерческих банков;
- 566,418 млн. рублей – средства граждан, привлеченные по договорам участия в долевом строительстве Жилых домов;
- 332,456 млн. рублей – собственные средства АО «МИК».

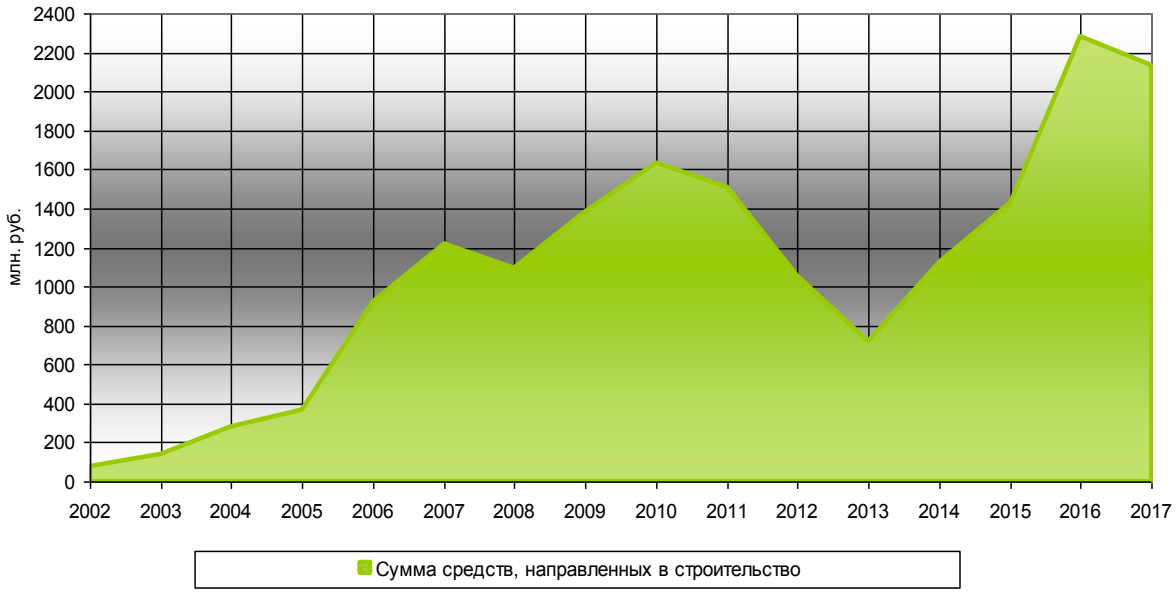


Рис. 13. Динамика финансирования строительства в 2002-2017 г.г.

Обществом в 2017 году была продолжена реализация крупных **инвестиционных проектов:**

1. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Второй микрорайон».

Помимо введенных в 2017 году жилых домов (площадки № 6 и 14 по генплану) продолжилось строительство жилых домов со сроками ввода в эксплуатацию в первой половине 2018 года:

- жилой дом (площадка № 3-1 по генплану) – с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк с общим кредитным лимитом в сумме 165,0 млн. рублей:



- жилой дом (площадка № 3-2 по генплану) – с привлечением кредитных средств ПАО КБ «Межрегиональный промышленно-строительный банк» с общим кредитным лимитом в сумме 120,0 млн. рублей:



Кроме того, 19.05.2017 г. между АО «МИК» и ООО «Строительная компания «Тавла» было заключено «Соглашение о совместной деятельности по строительству объекта инфраструктуры Чемпионата мира по футболу FIFA 2018™ на территории г. Саранска», предметом которого является совместная деятельность Сторон по реализации инвестиционного проекта – «Строительство гостинично-жилого комплекса «Тавла» г. Саранск категории «три звезды» и «четыре звезды», предусмотренного Республиканской целевой программой «Подготовка к проведению в 2018 году чемпионата мира по футболу» на 2013 – 2019 годы», утвержденной Постановлением Правительства Республики Мордовия от 04.10.2013 г. № 450, а именно трех объектов Комплекса:

- Объект 1 – «Гостиница, корпус № 1, 14 этажей», расположенный на земельном участке общей площадью 5 149 кв. м с кадастровым номером 13:23:1109211:1237, находящегося по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла):



- Объект 2 – «Гостиница, корпус № 1, 16 этажей», расположенный на земельном участке общей площадью 4 525 кв. м с кадастровым номером 13:23:1109211:1238, находящегося по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла):



- Объект 3 – «Гостиница, корпус № 2, 14 этажей», расположенный на земельном участке общей площадью 5 243 кв. м с кадастровым номером 13:23:1109211:1242, находящегося по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла):



Ориентировочный объем инвестирования установлен в сумме 945 824 578, 64 рублей (в т.ч. НДС 18 % в размере 144 278 325,56 рублей), при этом 945,0 млн. рублей – кредитные средства, предоставленные АО «МИК» Банком «Возрождение» (ПАО).

После завершения строительства указанных объектов и ввода в эксплуатацию ООО «СК «Тавла» оформляет их в свою собственность для использования в качестве гостиничных помещений для целей проведения Чемпионата мира по футболу FIFA 2018™ в г. Саранске. После проведения Чемпионата мира по футболу FIFA 2018™ в г. Саранске и до передачи результата инвестиционной деятельности Обществу ООО «СК «Тавла» осуществляет реконструкцию/перепланировку объектов и перевод из категории «нежилых» в категорию «жилые» в режиме «Наследие». Результат инвестиционной деятельности подлежит передаче в собственность АО «МИК» не позднее 01.09.2018 г.

В качестве результата инвестиционной деятельности Общество получает в собственность:

- в Объекте 1 – нежилые помещения общей площадью 3 885,08 кв. м (исходя из цены 1 кв. м – 67 502,12 руб.);
- в Объекте 2 – нежилые помещения общей площадью 3 372,86 кв. м (исходя из цены 1 кв. м – 69 327,21 руб.);
- в Объекте 3 – нежилые помещения общей площадью 3 732,25 кв. м (исходя из цены 1 кв. м – 66 115,00 руб.);
- в Объекте 3 – жилые помещения общей площадью 4 613,29 кв. м (исходя из цены 1 кв. м – 44 000,00 руб.).

Из объектов инженерной инфраструктуры в рамках застройки 2-го микрорайона в 2017 году введены в эксплуатацию:

- инженерные сети водоснабжения, 2-й этап, 3-я очередь (протяженность 223,0 м);
- инженерные сети теплоснабжения, 2-й этап, 2-я очередь, корректировка (протяженность 271,0 м);
- инженерные сети канализации, 2-й этап, 3-я очередь (протяженность 284,0 м.).

В соответствии с Соглашением от 29.04.2016 г. о внесении изменений в договор аренды земельных участков № 001 от 23.10.2007 г. (с учетом дополнительных соглашений от 07.07.2016 г., от 15.11.2017 г.) АО "МИК" прекратило права и обязанности по договору аренды 4-х земельных участков площадью 9 087,13 кв. м, 9 508,89 кв. м, 58832,0 кв. м, 32 649,0 кв. м (площадки под строительство 2-х детских садов, школы и земли общего пользования во 2-м микрорайоне) и передало Администрации г.о. Саранск проектно-сметную документацию по объектам «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Второй микрорайон. МДОУ «Детский сад на 240 мест (площадка № 25 по генплану)» и «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Второй микрорайон. МДОУ «Детский сад на 240 мест (площадка № 24 по генплану)» с положительными заключениями Управления Госэкспертизы по Республике Мордовия, а Администрация г.о. Саранск компенсирует Обществу фактически понесенные затраты по проведению инженерной подготовки территории данных земельных участков, по созданию проектно-сметной документации, на технологическое присоединение к электрическим сетям энергопринимающих устройств объекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Второй микрорайон. МДОУ «Детский сад на 240 мест (площадка № 24 по генплану)» в общей сумме 190,692 млн. рублей с рассрочкой платежа до 31.05.2022 г. (по состоянию на 20.04.2018 г. оплачена сумма в размере 34,000 млн. рублей).

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 пятого микрорайона. Корректировка».

В активную фазу вошло строительство жилых домов в 5-м микрорайоне. В сентябре-октябре 2017 года заключены договоры генерального подряда на строительство 8 жилых домов (площадки № 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 по генплану) со сроками ввода в эксплуатацию до конца 2018 года.

Участок под застройку указанных жилых домов расположен в пойме реки Тавла. С северо-запада территория застройки граничит со строящимся 2-м микрорайоном, с юго-запада – автомобильной дорогой на с. Кочкурово, с севера – объездной дорогой, соединяющей юго-западный и северо-восточные микрорайоны г.о. Саранск. С западной стороны между жилым домом (площадка № 7 по генплану) и введенными в эксплуатацию жилыми домами 5-го

микрорайона (площадки № 3, 4, 5, 6 по генплану) предполагается размещение детского сада на 240 мест.

Застройка будет осуществлена однотипными, кирпичными 10-ти этажными жилыми домами, общая площадь жилья АО «МИК» составит 24 379,2 кв. м, общее количество квартир – 432.



Рис. 14. Жилые дома (площадки № 7-15 (вид с Юго-Запада))

В настоящее время уже заключены кредитные договоры на строительство жилых домов:

- с АККСБ «КС БАНК» (ПАО) с общим кредитным лимитом 120,0 млн. рублей (по 60,0 млн. рублей на каждый дом) – жилые дома (площадки № 10, 11 по генплану);
- с АКБ «АКТИВ БАНК» (ПАО) с общим кредитным лимитом 60,0 млн. рублей – жилой дом (площадка № 12 по генплану).

Также подана заявка в ПАО Сбербанк по вопросу кредитования строительства жилых домов (площадки № 7, 8, 9, 14, 15 по генплану).

Земельные участки под строительство жилых домов (площадки № 1, 13 по генплану) переданы в субаренду ООО «Формат А».

Из объектов инженерной инфраструктуры в рамках застройки 5-го микрорайона в 2017 году введены в эксплуатацию:

- инженерные сети канализации (протяженность 1 462,0 м);
- инженерные сети электроснабжения, этап 1 (протяженность 2 715,0 м);
- инженерные сети теплоснабжения (протяженность 1 382,0 м).

В соответствии с Соглашением от 29.04.2016 г. о расторжении договора аренды земельного участка № 14893 от 22.05.2015 г. АО "МИК" прекратило права и обязанности по договору аренды земельного участка площадью 5 215,0 кв. м, предназначенного для размещения жилого дома (площадка № 2 по генплану в 5-м микрорайоне), а Администрация г.о. Саранск компенсирует Обществу фактически понесенные затраты по проведению инженерной подготовки территории данного земельного участка в общей сумме 10,698 млн. рублей в срок до 31.05.2017 г. (по состоянию на 20.04.2018 г. денежные средства не оплачены).

В соответствии с Соглашением от 28.02.2018 г. о расторжении договора аренды земельного участка № 14907 от 22.05.2015 г. АО "МИК" прекратило права и обязанности по договору аренды земельного участка площадью 9 597,0 кв. м, предназначенного для размещения детского сада, а Администрация г.о. Саранск компенсирует Обществу фактически понесенные затраты, связанные с инженерной подготовкой земельного

участка и созданием проектно-сметной документации на объект «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Пятый микрорайон. Детский сад», и получением положительного заключения государственной экспертизы указанной проектно-сметной документации в общей сумме 23,371 млн. рублей с рассрочкой платежа до 31.05.2022 г. (по состоянию на 20.04.2018 г. просрочен платеж до 31.03.2018 г. в сумме 2,000 млн. рублей).

В соответствии с Соглашением от 28.02.2018 г. о расторжении договора аренды земельного участка № 14910 от 22.05.2015 г. АО "МИК" прекратило права и обязанности по договору аренды земельного участка площадью 9 320,0 кв. м, предназначенного для размещения автомобильной дороги общего пользования в 5-м микрорайоне, а Администрация г.о. Саранск компенсирует Обществу фактически понесенные затраты, связанные с инженерной подготовкой земельного участка в общей сумме 22,065 млн. рублей с рассрочкой платежа до 31.05.2022 г. (по состоянию на 20.04.2018 г. просрочен платеж до 31.03.2018 г. в сумме 2,000 млн. рублей).

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

В рамках реализации проекта «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка г.о. Саранск» завершено строительство жилых домов 1-го, 2-го и 3-го кварталов (срок сдачи площадки № 3/10 перенесен на 2018 год) и начаты работы по планированию застройки территории 4-го квартала.



Рис. 15. Проект «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка. 1-й, 2-й, 3-й кварталы»

Строительство жилых домов в 4-м квартале планируется начать во второй половине 2018 года в соответствии с Планом СМР на 2018 год.

4. «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного улицами Пролетарская, Промышленный проезд, Большевистская, Васенко в г. Саранске».

В 2017 году началось строительство жилых домов в квартале, ограниченного улицами Пролетарская, Промышленный проезд, Большевистская, Васенко в г. Саранске. Заключены договоры генерального подряда на строительство жилых домов I этапа, площадка № 2 (площадки № 1, 2, 4, 5, 5а по генплану), площадка № 3 (площадка № 8 по генплану) и II этапа (площадки № 11, 12, 13 по генплану).

Территория застройки находится в историческом центре города, в отдалении от шумных автомобильных автомагистралей и обеспечена всей необходимой инженерной и социальной инфраструктурой.



Рис. 16. I этап строительства, площадки № 1 и 2 (вид с ул. Васенко)

В настоящее время уже заключены кредитные договоры на строительство жилых домов:

- с ПАО Сбербанк с общим кредитным лимитом 46,093 млн. рублей – площадка № 2, жилой дом (площадка № 5а по генплану);
- с ПАО Сбербанк с общим кредитным лимитом 117,442 млн. рублей – площадка № 2, жилой дом (площадка № 2 по генплану);
- с АКБ «АКТИВ БАНК» (ПАО) с общим кредитным лимитом 55,000 млн. рублей – площадка № 3, жилой дом (площадка № 8 по генплану).

Также поданы заявки:

- в ПАО Сбербанк по вопросу кредитования строительства жилых домов (I этап, площадка № 2, площадки № 1, 4, 5 по генплану);
- в ПАО Сбербанк по вопросу кредитования строительства жилых домов (II этап, площадки № 12, 13 по генплану);
- в ПАО КБ «Межрегиональный промышленно-строительный банк» по вопросу кредитования строительства жилого дома (II этап, площадка № 11 по генплану).

В течение отчетного года Обществом прорабатывались вопросы сдачи в аренду или реализации построенных инженерных сетей соответствующим сетевым организациям: ЗАО ТФ «Ватт», МП «СаранскГорводоканал», ООО «Саранскмежрайгаз», ПАО «Т Плюс».

По результатам данных мероприятий пролонгирован на 11 месяцев договор аренды сетей теплоснабжения:

- "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Внеплощадочные инженерные сети. 1 этап. Теплотрасса";
- "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Магистральные инженерные сети 1 микрорайона. Сети теплоснабжения"

с ПАО «Т Плюс» с установлением ежемесячной суммы арендной платы в размере 1,313 млн. рублей, а также заключен на 11 месяцев еще один договор аренды сетей теплоснабжения:

- "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Инженерные сети второго микрорайона. 2-ой этап. Сети теплоснабжения. 1-ая очередь";
- "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Инженерные сети второго микрорайона. Сети теплоснабжения. 1-ый этап. Корректировка";
- "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Внеплощадочные инженерные сети. 2 этап. Сети теплоснабжения"

с ПАО «Т Плюс» с установлением ежемесячной суммы арендной платы в размере 1,288 млн. рублей.

Управление недвижимостью

Всего в 2017 году было заключено 211 договоров купли-продажи (с учетом муниципальных и государственных контрактов) на приобретение 203 квартир общей площадью 11 704,9 кв. м на сумму 445,251 млн. рублей и 9 нежилых помещений общей площадью 1 061,0 кв. м на сумму 50,595 млн. рублей. При этом удельный вес квартир, реализованных гражданам социальных категорий, составил 64,5 % (131 квартира), а гражданам коммерческой категории – 35,5 % (72 квартиры).

Структура реализации квартир по договорам купли-продажи по источникам финансирования представлена в таблице 1.

Таблица 1

Категории граждан	Стоимость реализован-ных квартир, млн. руб.	Собственные средства граждан, млн. руб.	Средства МСК, млн. руб.	Социальные выплаты, млн. руб.	Кредиты банков, млн. руб.	Займы АО «МИК», млн. руб.
Граждане социальных категорий	275,277	42,072	20,943	62,924	105,583	43,755
Граждане коммерческой категории	169,974	66,563	5,239	0,000	63,837	34,335
Итого	**445,251**	**108,635**	**26,182**	**62,924**	**169,420**	**78,090**

Средневзвешенная цена реализации квартир по договорам купли-продажи в 2017 году составила 38 040 руб./кв. м (36 946 руб./кв. м – для граждан социальных категорий, 39 955 руб./кв. м – для граждан коммерческой категории).

Структура реализации квартир по договорам купли-продажи гражданам социальных категорий выглядит следующим образом:

- 66 квартир (50,4 %) – участники программы «Жилье для российской семьи» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», при этом 18 из них одновременно стали участниками программы «Обеспечение жильем молодых семей»;
- 59 квартир (45,0 %) – молодые семьи – получатели социальных выплат в рамках реализации программы «Обеспечение жильем молодых семей» (за исключением молодых семей, указанных в п.п. 1);
- 6 квартир (4,6 %) – граждане прочих социальных категорий.

В 2017 году большую часть квартир АО «МИК» реализовало по договорам участия в долевом строительстве Жилых домов. Всего за отчетный год было заключено 236 договоров участия в долевом строительстве Жилых домов на приобретение 236 квартир общей площадью 13 002,92 кв. м на общую сумму 518,680 млн. рублей и 3 нежилых помещений общей площадью 191,58 кв. м на общую сумму 12,453 млн. рублей. При этом удельный вес квартир, реализованных гражданам социальных категорий, составил 17,0 % (40 квартир), в т.ч. участникам программы «Жилье для российской семьи» - 14,8 % (35 квартир), а гражданам коммерческой категории, соответственно – 83,0 % (196 квартир).

Структура реализации квартир по договорам участия в долевом строительстве Жилых домов по источникам финансирования представлена в таблице 2.

Таблица 2

Категории граждан	Стоимость реализованных квартир, млн. руб.	Собственные средства граждан, млн. руб.	Средства МСК, млн. руб.	Социальные выплаты, млн. руб.	Кредиты банков, млн. руб.	Займы АО «МИК», млн. руб.
Граждане социальных категорий	75,134	21,859	4,079	9,011	29,421	10,764
Граждане коммерческой категории	443,546	149,848	13,871	0,000	192,643	87,184
Итого	**518,680**	**171,707**	**17,950**	**9,011**	**222,064**	**97,948**

Средневзвешенная цена реализации квартир по договорам участия в долевом строительстве Жилых домов в 2017 году составила 39 889 руб./кв. м (34 425 руб./кв. м – для граждан социальных категорий, 40 992 руб./кв. м – для граждан коммерческой категории).

Необходимо отметить, что средневзвешенная цена реализации квартир для граждан социальных категорий ниже, чем для граждан коммерческой категории. Это связано с тем, что 59,1 % (101 квартира) из числа социальных категорий были приобретены гражданами – участниками программы «Жилье для российской семьи» по цене не более 35 000 руб./кв. м.

Структура реализации квартир гражданам – участникам программы «Жилье для российской семьи» представлена в таблице 3.

Таблица 3

Вид сделки	Реализация квартир			Источники финансирования, млн. руб.				
	кол-во, шт.	общая площадь, кв. м	стоимость, млн. руб.	собственные средства граждан	средства МСК	социальные выплаты	кредиты банков	займы АО «МИК»
реализация квартир по договорам купли-продажи	66	3 573,0	122,085	25,000	9,608	12,598	55,514	19,365
реализация квартир по договорам участия в долевом строительстве Жилых домов	35	1 917,3	65,174	20,910	4,079	0,000	29,421	10,764
Итого по всем видам договоров	**101**	**5 490,3**	**187,259**	**45,910**	**13,687**	**12,598**	**84,935**	**30,129**

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 АО «ДОМ.РФ», претерпела в 2009 году.

В 2017 году резких колебаний уровня процентной ставки не наблюдалось. В первой половине 2017 года среднее значение процентной ставки по выданным АО «МИК» ипотечным займам составило 10,75 % годовых.

В дальнейшем, по мере снижения Центральным Банком Российской Федерации ключевой ставки, снижался уровень процентной ставки и по ипотечным кредитам (займам), во второй половине 2017 года среднее значение процентной ставки по выданным АО «МИК» ипотечным займам составило уже 9,68 % годовых.

В итоге средняя процентная ставка по всем выданным Обществом в 2017 году займам составила 9,98 % годовых (снижение на 1,18 процентных пункта по сравнению с 2016 годом).

За период 2002 - 2017 г.г. Обществом и банками-партнерами выдано 9 958 ипотечных жилищных кредитов (займов) на общую сумму 7 638,846 млн. рублей, в т.ч.:

- 3 381 ипотечных кредитов на общую сумму 3 060,738 млн. рублей – выдано коммерческими банками на приобретение жилья, построенного АО «МИК»;
- 6 577 ипотечных займов на общую сумму 4 578,108 млн. рублей – выдано АО «МИК» на приобретение готового или строящегося жилья, а также на строительство индивидуальных жилых домов.

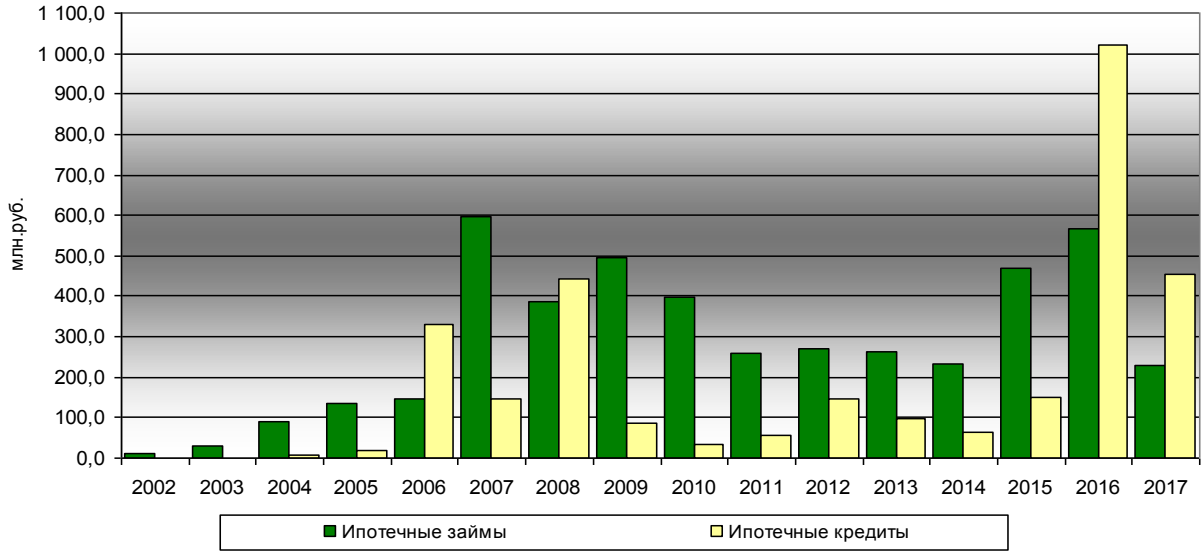


Рис. 17. Динамика выдачи ипотечных займов и кредитов в 2002-2017 г.г.

По итогам 2017 года Обществом совместно с банками-партнерами выдано 477 ипотечных кредитов (займов) на общую сумму 682,923 млн. рублей, в т.ч.:

- 294 ипотечных кредита на сумму 454,819 млн. рублей – выдано коммерческими банками на приобретение физическими лицами квартир АО «МИК»;
- 135 ипотечных займов на сумму 177,980 млн. рублей – выдано АО «МИК» на приобретение физическими лицами построенных Обществом квартир;

- 33 ипотечных займа на сумму 34,581 млн. рублей – выдано АО «МИК» на рефинансирование ранее взятых кредитов (займов);
- 15 ипотечных займов на сумму 15,543 млн. рублей – выдано АО «МИК» на приобретение физическими лицами жилья на вторичном рынке и у сторонних застройщиков.

Средний размер выданного в 2017 году Обществом ипотечного займа составил 1 246,469 тыс. рублей, средний срок займа – 197 месяцев (по итогам 2016 года – средний размер займа – 1 210,420 тыс. рублей при сроке 214 месяцев).

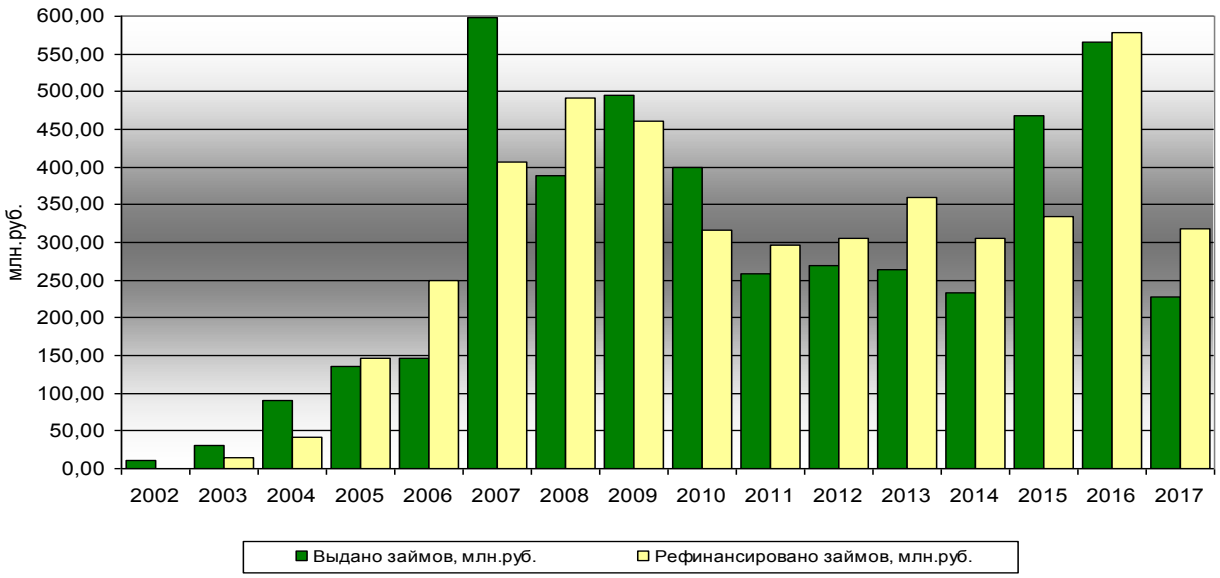


Рис. 18. Динамика выдачи и рефинансирования ипотечных займов АО «МИК» в 2002-2017 г.г.

Как отмечалось, АО «Мордовская ипотечная корпорация» является единственным региональным оператором федеральной системы ипотечного кредитования на территории Республики Мордовия, т.е. выдача ипотечных жилищных займов осуществляется в рамках действующих Стандартов АО «ДОМ.РФ», что дает возможность в последующем рефинансировать их в Агентство.

Удельный вес стандартных ипотечных займов в общем объеме предоставленных ипотечных займов за 2017 год составил 89,9 % (в 2016 году – 97,2 %). Как правило, займы, не соответствующие Стандартам АО «ДОМ.РФ», выдаются при наличии у заемщика сертификата на материнский (семейный) капитал, а сумма выдаваемого займа соответствует сумме МСК, что дает возможность заемщику – держателю средств МСК в течение 2-3 месяцев погасить ипотечный займ досрочно.

С начала своей деятельности по состоянию на 31.12.2017 года Обществом рефинансировано всего 6 855 закладных на общую сумму 4 627,407 млн. рублей, в т.ч.:

- рефинансировано в АО «ДОМ.РФ» - 5 256 закладных на сумму 3 954,599 млн. рублей;
- рефинансировано в банки (с требованием обратного выкупа) – 1 599 закладных на сумму 672,808 млн. рублей.

За 2017 год Обществом всего рефинансировано 249 закладных на общую сумму 318,597 млн. рублей, в т.ч.:

- в АО «ДОМ.РФ» - 238 закладных на сумму 303,783 млн. рублей;
- в коммерческие банки – 11 закладных на сумму 14,814 млн. рублей.

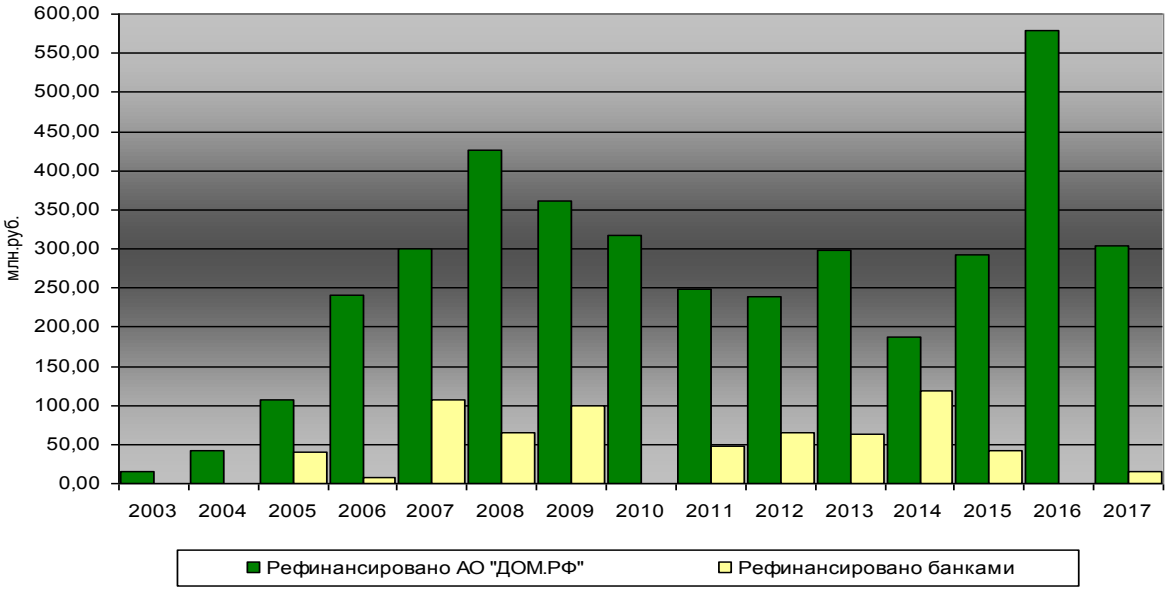


Рис. 19. Динамика рефинансирования закладных в АО «ДОМ.РФ» и банки в 2002-2017 г.г.

Наибольшую долю в структуре выданных и рефинансированных ипотечных жилищных займов в 2017 году составил ипотечный продукт «Ипотека с государственной поддержкой», т.к. определяющим фактором при выборе заемщиком ипотечного продукта является величина процентной ставки по займу. В данном случае она была ниже на 1,0 – 1,5 %, чем по другим ипотечным продуктам.

Сопровождение ипотечных активов

В течение 2017 года в части сопровождения ипотечных жилищных кредитов и займов сотрудниками Общества осуществлялись мероприятия, направленные на:

- снижение уровня просроченной задолженности по оплате ежемесячных платежей;
- снижение уровня просроченной задолженности по страховому обеспечению сопровождаемых закладных;
- взыскание начисленных пеней;
- возврат задолженности заемщика через процедуру взыскания (совместно с отделом юридического сопровождения и кадрово-административного обеспечения).

По состоянию на 31.12.2017 года на сопровождении Общества находились долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, связанные с выданными физическим лицам кредитами и займами на строительство или приобретение жилья, общим объемом 365,830 млн. рублей, в т.ч.:

- 589 займов, выданных АО «МИК» на строительство индивидуальных жилых домов, на общую сумму 143,740 млн. рублей;
- 30 кредитов, выданных банками на строительство индивидуальных жилых домов, на общую сумму 2,222 млн. рублей;
- 451 займ, выданный АО «МИК» на приобретение жилья не в соответствии со Стандартами АО «ДОМ.РФ», на общую сумму 142,510 млн. рублей;
- 60 займов, выданных АО «МИК» на приобретение жилья, но еще не рефинансированных в АО «ДОМ.РФ», на общую сумму 77,358 млн. рублей.

Всего по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям в 2017 году АО «МИК» начислено процентов на общую сумму 33,819 млн. рублей.

С целью снижения уровня просроченной задолженности по оплате ежемесячных и страховых платежей, сотрудниками Общества в течение 2017 года на постоянной основе проводился 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 различных видов уведомлений.
3. Прием заявлений и подготовка пакета документов для проведения процедуры аннулирования закладной в связи с изменением количества залогодателей или должников и регистрации новой с учетом всех изменений.
4. Проведение процедуры обратного выкупа закладных.
5. Координация работы партнеров Общества, проведение переговоров и переписка по вопросам сопровождения ипотечных кредитов и займов.
6. Подготовка пакета документов в Управление Росреестра по Республике Мордовия для снятия обременения и аннулирования закладных при полном исполнении обязательств по Кредитному договору (Договору займа).
7. Составление Уведомлений (справок) о фактически произведенных оплатах в счет погашения ипотечного кредита, уплаченных страховых взносах, фактическом остатке ссудной задолженности.
8. Прием, проверка и согласование с каждой страховой компанией-партнером Общества ежемесячных сводных Отчетов по оплатам заемщиками страховых взносов.
9. Прием заявлений от заемщиков на полное и частично досрочное гашение остатка задолженности по кредиту (займу), в том числе работа с заемщиками по получению и учету средств «Материнского семейного капитала». Всего за 2017 год смогли погасить досрочно (частично/полностью) ипотечные кредиты (займы) с помощью средств МСК по предоставленным Обществом документам 34 заемщика на общую сумму 12,765 млн. рублей.
10. Передача/снятие с депозитарного хранения закладных по требованиям залогодержателей.

Приоритетными задачами Общества в области сопровождения кредитов и займов, находящихся на балансе АО «МИК», являются дальнейшее повышение качества работы с заемщиками и информированность 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 направление по работе с просроченной задолженностью заемщика до перевода в судебную стадию.

Управление кредитным портфелем

Величина кредитного портфеля Общества по состоянию на 31 декабря 2017 года составила 1 187,985 млн. рублей, что в 2,7 раза выше аналогичного периода прошлого года (по состоянию на 31 декабря 2016 года – 440,431 млн. рублей).

Сумма краткосрочных кредитов по состоянию на 31 декабря 2017 года составляет 47,058 млн. рублей, в т.ч.:

- 29,390 млн. рублей (62,5 %) – кредит ПАО Сбербанк;
- 17,668 млн. рублей (37,5 %) – кредиты АККСБ «КС БАНК» (ПАО).

Сумма долгосрочных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2017 года составляет 1 140,927 млн. рублей, в т.ч.:

- 736,010 млн. рублей (64,5 %) – кредит Банка «Возрождение» (ПАО);
- 226,847 млн. рублей (19,9 %) – кредиты ПАО Сбербанк;
- 99,389 млн. рублей (8,7 %) – кредиты АККСБ «КС БАНК» (ПАО);
- 36,000 млн. рублей (3,2 %) – займы ООО «Корпорация развития Республики Мордовия»;
- 30,004 млн. рублей (2,6 %) – кредит ПАО КБ «МПСБ»;
- 12,678 млн. рублей (1,1 %) – кредит АКБ «Актив Банк» (ПАО).

Средняя процентная ставка по банковским кредитам на балансе АО «Мордовская ипотечная корпорация» по состоянию на 31 декабря 2017 года составила 13,79 % годовых, что на 2,98 процентных пункта ниже уровня прошлого года (по состоянию на 31 декабря 2016 года – 16,77 % годовых).

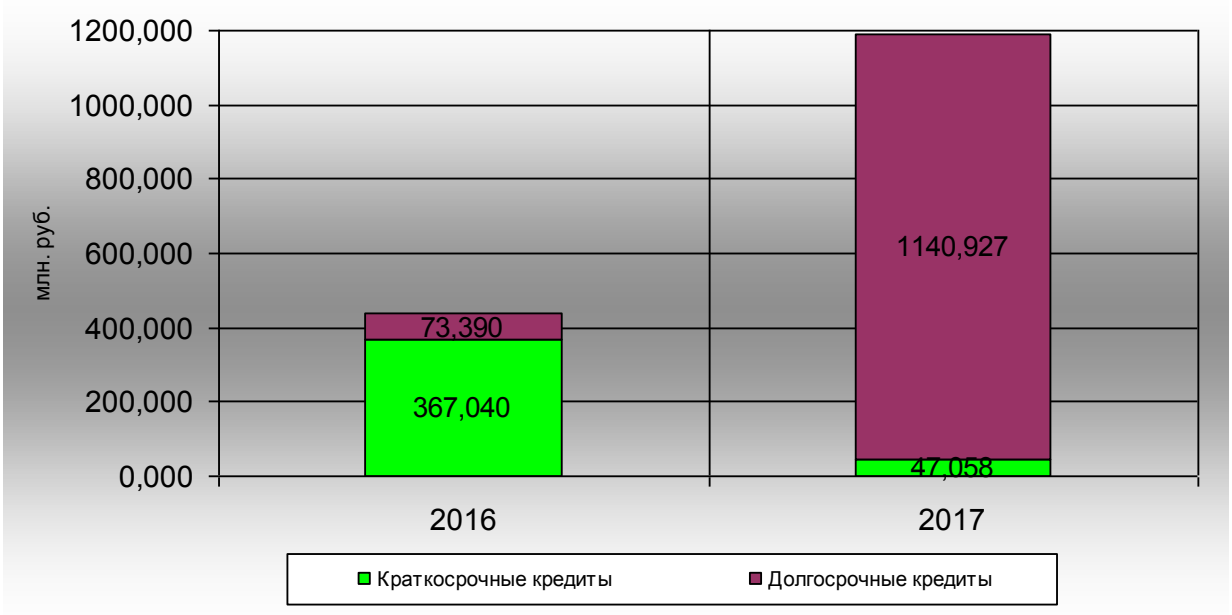


Рис. 20. Структура кредитного портфеля АО «МИК» в 2016-2017 г.г.

В течение 2017 года Обществом погашено действующих и вновь полученных кредитов и займов на общую сумму 689,048 млн. рублей, в т.ч.:

- 275,420 млн. рублей – кредит Банка «Возрождение» (ПАО);
- 189,489 млн. рублей – кредиты АККСБ «КС БАНК» (ПАО);
- 88,917 млн. рублей – кредиты ПАО Сбербанк;
- 56,635 млн. рублей – кредит ПАО КБ «МПСБ»;
- 43,400 млн. рублей – кредит ПАО «О.К. Банк»;
- 35,187 млн. рублей – займ ООО «Корпорация развития Республики Мордовия».

В то же время, за отчетный период привлечено кредитов и займов на общую сумму 1 436,603 млн. рублей, в т.ч.:

- 736,010 млн. рублей – кредит Банка «Возрождение» (ПАО) под 14,00 % годовых на финансирование инвестиционного проекта по строительству объектов инфраструктуры, предназначенных для размещения участников соревнования (представителей FIFA и гостей FIFA, спонсоров, вещателей и представителей средств массовой информации) и болельщиков по Соглашению о совместной деятельности по строительству объекта инфраструктуры Чемпионата мира по футболу FIFA 2018™ на территории г. Саранска от 19.05.2017г., заключенному между АО «МИК» и ООО «СК «Тавла» (общий лимит по кредитному договору – 945,000 млн. рублей);

- 165,000 млн. рублей – кредит ПАО Сбербанк (аккредитивная форма расчетов) под 12,00 % годовых на строительство жилого 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. Второй микрорайон. Площадка 3. 16-ти этажный жилой дом № 3-1 со встроенными помещениями общественного назначения (Этап 1)» (общий лимит по кредитному договору – 165,000 млн. рублей, в 2017 году фактически выбрано 79,752 млн. рублей);

- 117,442 млн. рублей – кредит ПАО Сбербанк (аккредитивная форма расчетов) под 12,00 % годовых на строительство жилого дома в рамках реализации Проекта «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного ул. Пролетарская, Промышленный проезд, Большевистская, Васенко в г. Саранске. Площадка № 2 по генплану. Четвертый этап строительства (пл. № 2)» (общий лимит по кредитному договору – 117,442 млн. рублей, в 2017 году фактически выбрано 10,004 млн. рублей);

- 46,093 млн. рублей – кредит ПАО Сбербанк (аккредитивная форма расчетов) под 12,00 % годовых на строительство жилого дома в рамках реализации Проекта «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного ул. Пролетарская, Промышленный проезд, Большевистская, Васенко в г. Саранске. Площадка № 2 по генплану. Пятый этап строительства (пл. № 5а)» (общий лимит по кредитному договору – 46,093 млн. рублей, в 2017 году фактически выбрано 41,016 млн. рублей);

- 164,841 млн. рублей – кредиты АККСБ «КС БАНК» (ПАО) на строительство жилых домов в рамках реализации Проекта «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка. Жилые дома (площадки № 3, 3/2, 3/5 – 3/11 по генплану)»;

- 48,500 млн. рублей – кредит АККСБ «КС БАНК» (ПАО) под 17,0 % годовых на строительство жилого 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. Второй микрорайон. Жилой дом (пл. № 6 по генплану) со встроенными помещениями» (общий лимит по кредитному договору – 60,000 млн. рублей, кредит погашен);

- 86,639 млн. рублей – кредит ПАО КБ «МПСБ» под 15,00 % годовых на строительство жилого 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. Второй микрорайон. Площадка 3. 16-ти этажный жилой дом № 3-2 со встроенными помещениями общественного назначения (Этап 2)» (общий лимит по кредитному договору – 120,000 млн. рублей);

- 43,400 млн. рублей – кредит ПАО «О.К. Банк» под 18,00 % годовых на строительство жилого 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. Второй микрорайон. Площадка 3. 16-ти этажный жилой дом № 3-1 со встроенными помещениями общественного

назначения (Этап 1)» (общий лимит по кредитному договору – 100,000 млн. рублей, кредит погашен);

- 12,678 млн. рублей – кредит АКБ «Актив Банк» (ПАО) под 13,50 % годовых на строительство жилого дома в рамках реализации Проекта «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного ул. Пролетарская, Промышленный проезд, Большевистская, Васенко в г. Саранске. Жилой дом (пл. № 8)» (общий лимит по кредитному договору – 55,000 млн. рублей);

- 16,000 млн. рублей – займ ООО «Корпорация развития Республики Мордовия» под 3,33 % годовых на оплату по договору о подключении к системе теплоснабжения в рамках реализации Проекта «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного ул. Пролетарская, Промышленный проезд, Большевистская, Васенко в г. Саранске» (общий лимит по договору займа – 27,084 млн. рублей).

В итоге кредитная нагрузка АО «Мордовская ипотечная корпорация» за 2017 год увеличилась на 747,555 млн. рублей.

Всего в 2017 году Обществом по всем кредитным договорам было уплачено процентов в общей сумме 58,168 млн. рублей, что на 20,6 % меньше, чем в 2016 году (70,179 млн. рублей).

В отчетном году из республиканского бюджета Республики Мордовия в счет субсидирования процентной ставки по целевым кредитам, привлеченным на финансирование строительства жилых домов в рамках реализации республиканской целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы, Обществом была получена сумма в размере 28,250 млн. рублей (задолженность республиканского бюджета Республики Мордовия перед АО "МИК" по субсидированию затрат на уплату процентов по целевым банковским кредитам за 2016 год).

Также в течение 2017 года были получены субсидии из средств республиканского бюджета Республики Мордовия на реализацию мероприятий, предусмотренных Республиканской целевой программой «Подготовка к проведению в 2018 году чемпионата мира по футболу» на 2013 – 2019 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Мордовия от 4 октября 2013 г. № 450, реализуемой в рамках государственной программы Республики Мордовия «Развитие физической культуры и спорта» на 2014 – 2020 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Мордовия от 16 сентября 2013 г. № 393, а именно – на возмещение затрат на уплату процентов по кредиту, полученному в Банке «Возрождение» (ПАО) на финансирование инвестиционного проекта по строительству объектов инфраструктуры, предназначенных для размещения участников соревнования (представителей FIFA и гостей FIFA, спонсоров, вещателей и представителей средств массовой информации) и болельщиков, по Соглашению о совместной деятельности по строительству объекта инфраструктуры чемпионата мира по футболу FIFA 2018™ на территории г. Саранска от 19.05.2017 г., заключенному между АО «МИК» и ООО «СК «Тавла» (финансирование инвестиционного проекта – «Строительство гостинично-жилого комплекса «Тавла» г. Саранск категории «три звезды» и «четыре звезды»), в общей сумме 26,608 млн. рублей.

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.

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

В 2017 году в рамках внутреннего обучения организовано:

- проведение вебинаров с АО «ДОМ.РФ» по вопросам текущей деятельности и дальнейших перспектив сотрудничества;
- повышение квалификации сотрудников по работе с информационно-правовыми системами «Консультант-Плюс» и «Гарант», бухгалтерской справочной системой «Система Главбух»;
- посещение семинаров «Учет в строительстве», "Обучение и проверка знаний по охране труда", прохождение юридических и бухгалтерских курсов;
- проведения мероприятий по разъяснению юридических вопросов, связанных с осуществлением сотрудниками своей профессиональной деятельности.

Численный состав работников Общества на 31.12.2017 года составил 72 человека:

- 24 человека – работает в Обществе 10 лет и более;
- 24 человека – работает в Обществе 5 лет и более;
- 21 человек – работает в Обществе 1 год и более;
- 3 человека – работает в Обществе менее 1 года.

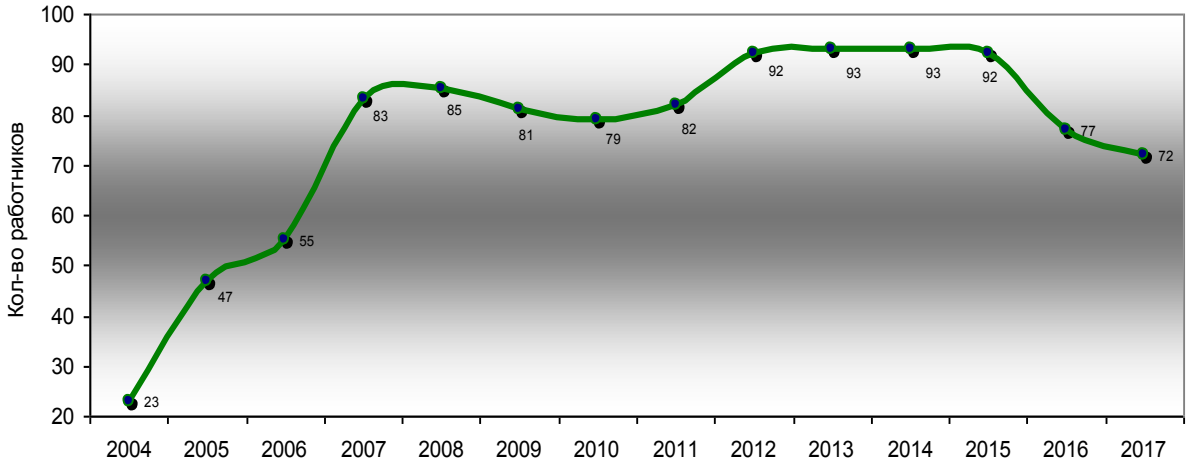


Рис. 21. Динамика численности работников АО «МИК» за 2002-2017 г.г.

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. Традиционно в 2017 году совместно с коллективом были проведены мероприятия: «Поздравление с Днем защитника Отечества», «Поздравление с Международным женским днем», «Поздравление с Днем строителя» и «Встреча Нового 2018 года».

Результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества



Объем использованных энергоресурсов

В 2017 году Обществом на содержание объектов жилищной инфраструктуры и жилых домов потреблено:

- газа – 83 254,00 куб. м на общую сумму 467,052 тыс. рублей.
- электроэнергии – 912 483,49 кВт на общую сумму 5 600,722 тыс. рублей.
- тепловой энергии – 4 301,39 Гкал на общую сумму 6 472,419 тыс. рублей.
- горячей воды – 407,24 куб. м на общую сумму 34,624 тыс. рублей.
- холодной воды – 1 341,15 куб. м на общую сумму 30,208 тыс. рублей.
- водоотведение – 1 598,01 куб. м на общую сумму 18,819 тыс. рублей

Финансово-экономический анализ деятельности и его основные показатели

1. Сравнительный аналитический баланс

Анализ финансового состояния организации начинается со сравнительного аналитического баланса. При этом выявляются важнейшие характеристики:

- общая стоимость имущества организации;
- стоимость иммобилизованных и мобильных средств;
- величина 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 4

Структура баланса АО «МИК» в 2016 – 2017 г.г.

Наименование показателя	01.01.2017, тыс. руб.	01.01.2018, тыс. руб.	Отклонение, тыс. руб.	Темп роста, %
1	2	3	4	5
1. Внеоборотные активы				
1.1. Нематериальные активы	0	0	0	-
1.2. Основные средства	2 336 020	1 716 097	-619 923	-
1.3. Доходные вложения в материальные ценности	2 656	2 550	-106	-
1.4. Финансовые вложения	163 393	256 810	93 417	57,2
1.5. Прочие	4 228	4 070	-158	-
ИТОГО по разделу 1	*2 506 297*	*1 979 527*	-526 770	-
2. Оборотные активы				
2.1.Запасы	420 482	346 539	-73 943	-
2.2. НДС по приобретенным ценностям	38 282	20 899	-17 383	-
2.3. Дебиторская задолженность	735 367	1 329 693	594 326	80,8
2.4. Краткосрочные финансовые вложения	639 745	119 031	-520 714	-
2.5. Денежные средства	212 498	270 391	57 893	27,2
2.6. Прочие	20 911	5 286	-15 625	-
ИТОГО по разделу 2	*2 067 285*	*2 091 839*	*24 554*	*1,2*
ИМУЩЕСТВО, всего	***4 573 582***	***4 071 366***	***-502 216***	-
3. Собственный капитал				

1	2	3	4	5
3.1. Уставный капитал	1 824 281	1 824 281	0	-
3.2. Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	-1 132	-1 132	-
3.2. Добавочный капитал	0	0	0	-
3.3. Резервный капитал	66 640	67 331	691	1,0
3.4. Прибыль (убыток)	92 169	93 233	1 064	1,2
ИТОГО по разделу 3	*1 983 090*	*1 983 713*	*623*	*0,1*
4. Долгосрочные пассивы				
4.1. Займы и кредиты	73 390	1 140 927	1 067 537	1 454,6
4.2. Прочие	13 046	11 838	-1 208	-
ИТОГО по разделу 4	*86 436*	*1 152 765*	*1 066 329*	*1 233,7*
5. Краткосрочные пассивы				
5.1. Займы и кредиты	367 587	47 869	-319 718	-
5.2. Кредиторская задолженность	2 097 895	853 990	-1 243 905	-
5.3. Доходы будущих периодов	37 354	32 429	-4 925	-
5.4. Резервы предстоящих расходов и под условные обязательства	1 221	600	-621	-
5.5. Прочие	0	0	0	-
ИТОГО по разделу 5	*2 504 056*	*934 888*	*-1 569 168*	-
ИСТОЧНИКИ ИМУЩЕСТВА, всего	***4 573 582***	***4 071 366***	***-502 216***	-
Заемный капитал, всего	**2 590 492**	**2 087 653**	**-502 839**	-
Собственные оборотные средства, всего	**-523 207**	**4 186**	**527 393**	-

Анализ состава и структуры баланса не позволяет дать положительную оценку финансовому состоянию предприятия. В процессе построения сравнительного аналитического баланса выявлены следующие отрицательные тенденции:

- общая стоимость имущества снизилась;
- заемный капитал организации превышает собственный;
- темп роста дебиторской задолженности значительно превышает темп роста кредиторской задолженности;
- доля собственных средств в оборотных активах ниже 10,0 %.

Анализ структуры актива баланса по состоянию на 01.01.2018 г.:



В анализируемом периоде произошло снижение уровня внеоборотных активов. При этом наблюдается уменьшение основных средств на 619 923 тыс. руб. или на 26,54 %.

Оборотные активы предприятия формируются в основном за счет запасов, дебиторской задолженности, денежных средств. Незначительную величину в составе оборотных средств составляют также НДС по приобретенным ценностям, краткосрочные финансовые вложения, прочие оборотные активы.

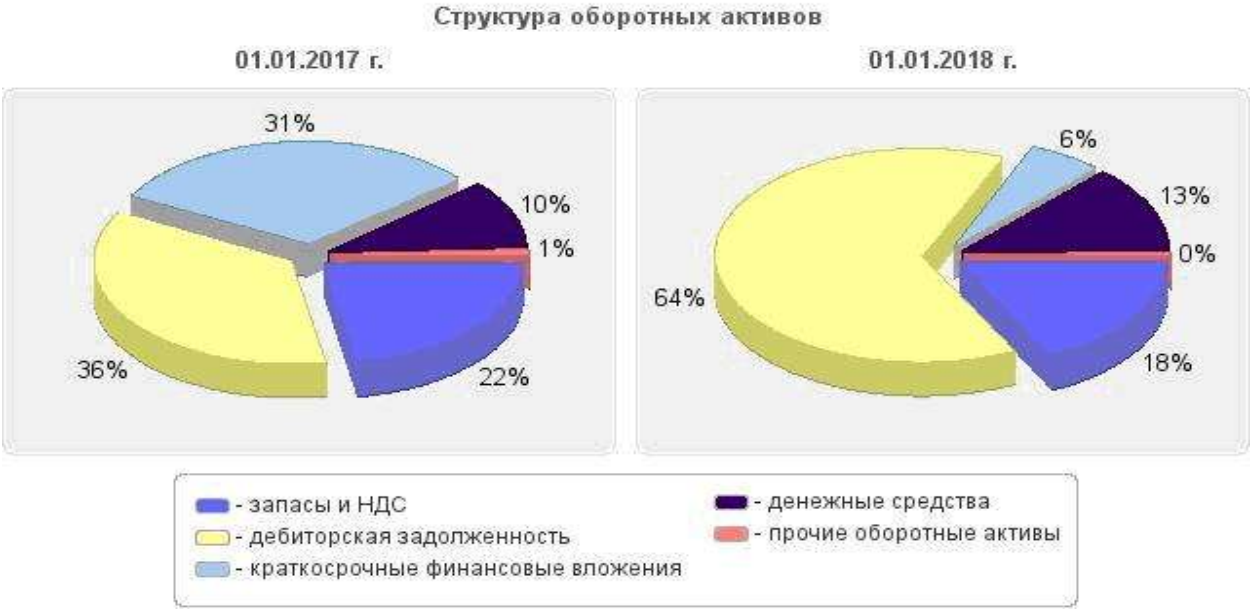
Стоимость запасов за исследуемый период сократилась на 73 943 тыс. руб. и составила 346 539 тыс. руб.

На всем промежутке исследования дебиторская задолженность имеет критическое значение (превышает 25-27 % оборотных активов). Таким образом, за период с 01.01.2017 г. по 01.01.2018 г. оборотные активы предприятия за счет роста общей суммы дебиторской задолженности увеличились на 594 326 тыс. руб.

В структуре баланса АО "Мордовская ипотечная корпорация" как на начало, так и на конец периода присутствуют краткосрочные финансовые вложения. В течение анализируемого периода их уровень снизился на 520 714 тыс. руб.

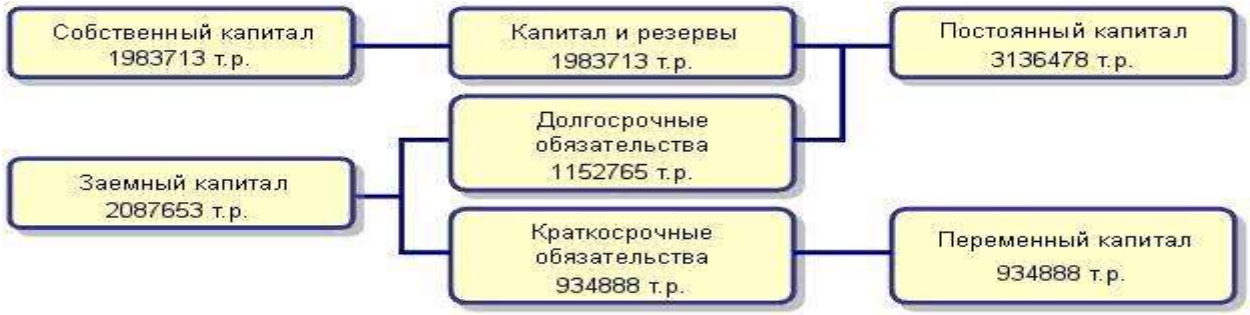
Сумма свободных денежных средств на предприятии за период с 01.01.2017 г. по 01.01.2018 г. возросла на 57 893 тыс. руб. и составила 270 391 тыс. руб.

В исследуемом периоде организацией использовались прочие оборотные активы.



Как видно из схемы, описывающей структуру активов предприятия, в начале и в конце анализируемого периода средства организации используются за ее пределами. При этом за анализируемый период их сумма возросла на 166 923 тыс. руб. и составила 1708084 тыс. руб.

Анализ структуры пассива баланса по состоянию на 01.01.2018 г.:



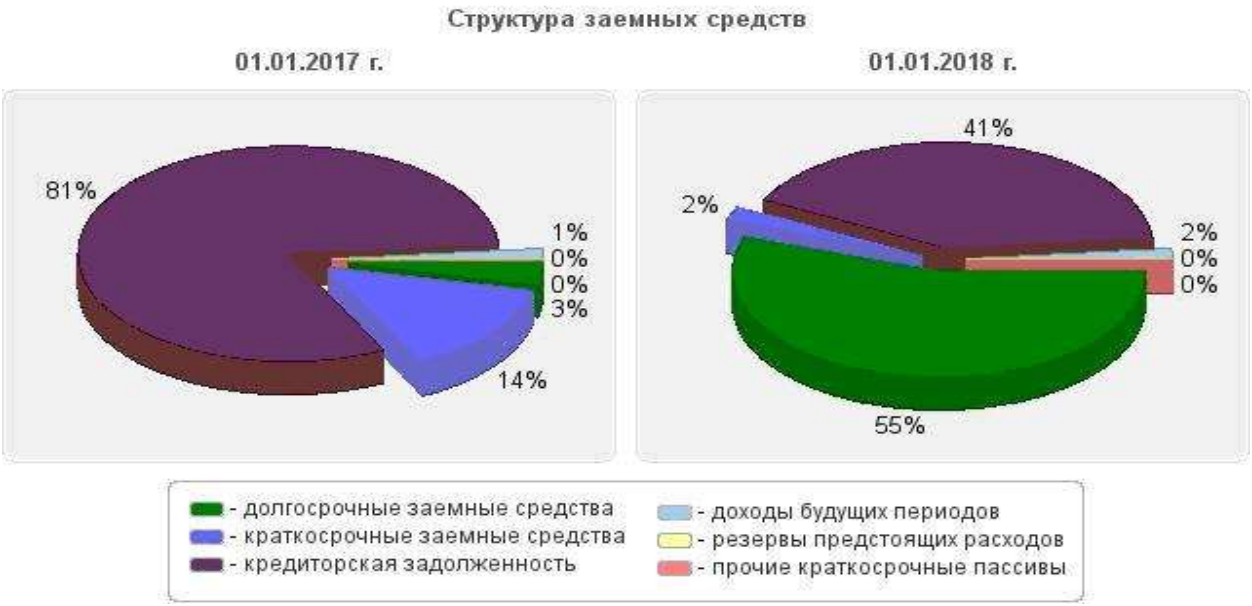
Как видно из приведенной схемы, пассив баланса по состоянию на 01.01.2018 г. состоит из капитала и резервов, долгосрочных обязательств, краткосрочных обязательств. При этом собственный капитал составляет 48,72 % от общей стоимости источников имущества организации, долгосрочные обязательства находятся на уровне 28,31 % от стоимости имущества, удельный вес краткосрочных обязательств равен 22,96 %.

В конце анализируемого периода в составе собственного капитала предприятия выделяется уставный капитал, собственные акции, выкупленные у акционеров, резервный капитал, нераспределенная прибыль.



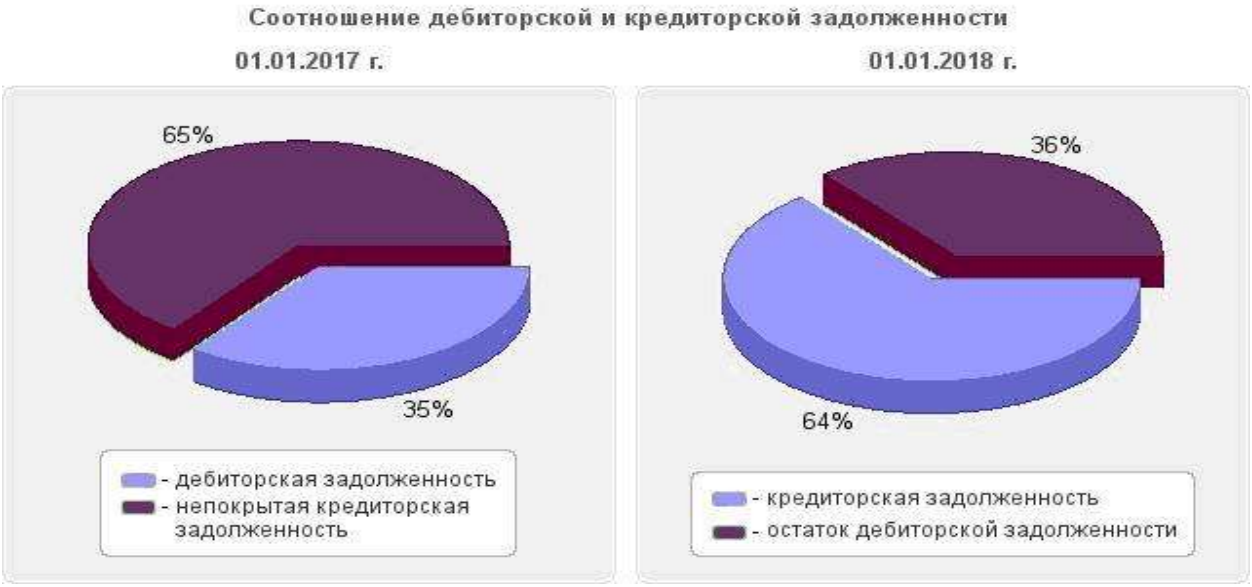
Уставный капитал организации оставался неизменным на всем промежутке исследования. В структуре пассива баланса присутствуют также собственные акции, выкупленные у акционеров, стоимость которых составила 1 132 тыс. руб. Также в структуре баланса присутствует резервный капитал, стоимость которого возросла на 691 тыс. руб. и составила 67 331 тыс. руб. Как на начало, так и на конец исследуемого периода в балансе предприятия присутствует нераспределенная прибыль. При этом ее уровень возрос на 1 064 тыс. руб. и составил 93 233 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 1 066 329 тыс. руб. и составляют 1 152 765 тыс. руб. или 1 333,66 % от их первоначального уровня. В структуре долгосрочных обязательств на начало периода присутствуют долгосрочные заемные средства, уровень которых составляет 84,91 % от общей суммы долгосрочных обязательств, отложенные налоговые обязательства. В конце периода долгосрочные обязательства состоят из долгосрочных заемных средств на 98,97 %, отложенных налоговых обязательств на 1,03 %.

По строке 1510 баланса (краткосрочные заемные средства) – сумма заемных средств на 01.01.2018 г. снизилась по сравнению с положением на 01.01.2017 г. на 319 718 тыс. руб. и составила 47 869 тыс. руб. Сумма кредиторской задолженности на 01.01.2018 г. сократилась по сравнению с положением на 01.01.2017 г. на 1 243 905 тыс. руб. и составила 853 990 тыс. руб. По состоянию на 01.01.2017 г. наблюдается высокий удельный вес кредиторской задолженности. Ее сумма составляет 45,87 % общей стоимости имущества предприятия.



В исследуемом периоде произошло изменение соотношения дебиторской и кредиторской задолженности. То есть по состоянию на 01.01.2017 г. кредиторская задолженность была выше дебиторской на 185,30 %, а по состоянию на 01.01.2018 г. дебиторская задолженность превышала кредиторскую на 55,70 %.



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

Уменьшение активов на 502 216 тыс. руб. сопровождается одновременным уменьшением обязательств предприятия на 502 839 тыс. руб. Так как платежеспособность зависит от покрытия обязательств предприятия его активами, можно утверждать, что вследствие того, что обязательства организации снизились в большей 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. Она определяется возможностью организации наличными денежными ресурсами своевременно погасить свои платежные обязательства.

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

Таблица 5

Оценка платежеспособности АО «МИК» в 2016 – 2017 г.г.

Наименование показателя	Код строки	01.01.2017, тыс. руб.	01.01.2018, тыс. руб.	изменение, тыс. руб.
I. Исходные данные для анализа				
1. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1240+1250	852 243	389 422	-462 821
2. Денежные средства, краткосрочные финансовые вложения и краткосрочная дебиторская задолженность, прочие оборотные активы	КДЗ+1240+ +1250+1260	873 154	394 708	-478 446
3. Общая величина оборотных активов	1200+1170	2 230 678	2 348 649	117 971
4. Общая величина активов	1600	4 573 582	4 071 366	-502 216
5. Краткосрочные обязательства	1500-1530-1540	2 465 482	901 859	-1 563 623
6. Общая величина обязательств	1400+1500--1530-1540	2 551 918	2 054 624	-497 294
II. Оценка текущей платежеспособности	**оптимальное значение**			
1. Коэффициент абсолютной ликвидности Л2 (норма денежных резервов)	0,20 – 0,25	0,346	0,432	0,086
2. Коэффициент быстрой ликвидности Л3 («критической оценки»)	0,70 – 1,00	0,354	0,438	0,084
3. Коэффициент текущей ликвидности Л4 (покрытия долгов)	> 2,00	0,905	2,604	1,699
III. Дополнительные показатели платежеспособности	**оптимальное значение**			
1. Коэффициент общей ликвидности Л1	2,00 – 2,50	0,874	1,143	0,269
2. Коэффициент маневренности функционирующего капитала Л5	-	-5,782	1,351	7,133
3. Доля оборотных средств в активах Л6	≥ 0,50	0,488	0,577	0,089
4. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами Л7	≥ 0,10	-0,144	0,125	0,269
5. Коэффициент восстановления платежеспособности Л8	≥ 1,00	0,338	x	x
6. Коэффициент утраты платежеспособности Л9	≥ 1,00	x	1,514	x

Коэффициент абсолютной ликвидности (Л2) показывает, какую часть краткосрочной задолженности организация может погасить в ближайшее время за счет денежных средств. На 01.01.2018 года способность предприятия погасить краткосрочные долги за счет наиболее ликвидных средств незначительно увеличилась. Однако ее уровень остается недостаточным.

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 01.01.2018 года уровень коэффициента быстрой ликвидности считается недостаточным. Однако положительная динамика показателя, а также повышенный уровень наиболее ликвидных средств характеризуют платежеспособность предприятия как достаточную.

Коэффициент текущей ликвидности (Л4) показывает степень, в которой текущие активы покрывают текущие пассивы. На 01.01.2018 года уровень коэффициента текущей ликвидности считается достаточным. Предприятие 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 предприятия по сравнению с 01.01.2017 года.

Коэффициент общей ликвидности (Л1) показывает, какая часть общей величины обязательств предприятия может быть погашена за счет всей суммы его оборотных активов. В анализируемом периоде уровень общей ликвидности предприятия возрос, однако не достиг оптимального значения. При этом данный показатель показывает, что после погашения долгов у предприятия 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 2017 года анализируемый показатель возрос, что говорит об улучшении структуры баланса предприятия.

Доля оборотных средств в активах (Л6) определяется с целью анализа работы предприятий одной отраслевой принадлежности. На АО "Мордовская ипотечная корпорация" увеличилась доля оборотных средств в активах. За анализируемый период уровень данного показателя достиг оптимального значения для предприятия.

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

Коэффициент утраты платежеспособности предприятия 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. В течение ближайшего времени, с учетом сложившихся тенденций, АО "Мордовская ипотечная корпорация" имеет реальную возможность не утратить свою платежеспособность.

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 предприятие должно 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 6

Показатели, определяющие состояние оборотных средств

Наименование показателя	01.01.2017	01.01.2018	изменение
1. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	-0,253	0,002	0,255
2. Коэффициент обеспеченности материальных запасов собственными средствами	-1,244	0,012	1,256
3. Коэффициент маневренности собственных средств	-0,264	0,002	0,266
4. Коэффициент маневренности	-0,253	0,001	0,254
5. Коэффициент мобильности всех средств	0,452	0,514	0,062
6. Коэффициент мобильности оборотных средств	0,412	0,186	-0,226
7. Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными источниками их формирования	-1,039	3,339	4,378

Оценка значения коэффициента обеспеченности собственными средствами за анализируемый период говорит о том, что организация не имеет возможности осуществления бесперебойной производственной деятельности, она полностью зависит от заемных источников средств при формировании своих оборотных активов.

Значение коэффициента маневренности ниже допустимого уровня, т.е. значительная часть собственных средств предприятия 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 предприятия.

За 2017 год увеличилась доля средств, предназначенная для погашения долгов, на 6,2 пункта и составила 51,4 %. Это говорит о росте возможностей предприятия обеспечивать бесперебойную работу, рассчитываясь с кредиторами. При этом доля абсолютно готовых к платежу средств в общей сумме средств, направляемых на погашение долгосрочных долгов, уменьшилась на 22,6 пункта и составила 18,6 % от общей суммы оборотных активов предприятия.

Значение коэффициента обеспеченности запасов и затрат собственными оборотными средствами по состоянию на 01.01.2017 г. ниже нормального. Однако за анализируемый период произошло его значительное увеличение до 333,9 %, т.е. выше нормального значения. Это свидетельствует о том, что улучшение финансового состояния предприятия привело к тому, что оно в состоянии покрыть за счет собственных оборотных и долгосрочных заемных источников 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.

В течение 2017 года снизились финансовые возможности предприятия финансировать свои внеоборотные активы за счет собственных средств. При этом в начале периода основные средства и остальные внеобортные активы предприятия полностью покрывались за счет собственных средств на 126,4 %, а в конце периода – только на 99,8%.

Таблица 7

Показатели, определяющие состояние основных средств

Наименование показателя	01.01.2017	01.01.2018	изменение
8. Индекс постоянного актива	1,264	0,998	-0,266
10. Коэффициент имущества производственного назначения	0,640	0,571	-0,069
11. Коэффициент структуры долгосрочных вложений	0,034	0,582	0,548

За 2017 год основные средства, капитальные вложения, оборудование, производственные запасы и незавершенное производство составляют более 60,0 % в стоимости всего имущества предприятия. Однако за отчетный период этот показатель снизился на 6,9 пункта и составил 57,1 %, что говорит об уменьшении благоприятных условий для создания производственного потенциала и для финансовой деятельности. При этом доля основных средств, сырья и материалов и незавершенного производства в стоимости имущества сократилась на 8,9 пункта и составила 42,2 %, т.е. обеспеченность производственными средствами снизилась.

Оценка значений коэффициента структуры долгосрочных вложений позволяет сделать вывод о том, что по состоянию на 01.01.2017 г. их уровень составляет 3,4 % внеоборотных активов предприятия, а в конце периода – 58,2 %. При этом за период их уровень возрос на 54,8 пункта, т.е. возросла стоимость использования постоянных активов предприятия.

Таблица 8

Показатели, характеризующие структуру капитала

Наименование показателя	01.01.2017	01.01.2018	изменение
12. Коэффициент автономии (финансовой независимости)	0,434	0,487	0,053
13. Коэффициент концентрации заемного капитала	0,566	0,513	-0,053
14. Коэффициент капитализации (финансового риска)	1,306	1,052	-0,254
15. Коэффициент финансирования	0,766	0,950	0,184
16. Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,825	1,057	0,232
17. Коэффициент устойчивого финансирования	0,452	0,770	0,318

Уровень коэффициента автономии за анализируемый период возрос на 0,053 пункта и составил 0,487. Такое значение показателя дает основание предполагать, что обязательства предприятия не могут быть покрыты его собственными средствами. Рост показателя свидетельствует о незначительном увеличении финансовой независимости, повышает гарантии погашения предприятием своих обязательств, а также шансы предприятия справиться с непредвиденными обстоятельствами, возникающими в рыночной экономике. Оценка значения коэффициента концентрации заемного капитала подтверждает этот вывод.

В конце отчетного периода собственные средства предприятия составляли отрицательную величину, т.е. финансовая устойчивость предприятия значительно снизилась. 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 предприятия ограничено соотношением мобильных и иммобилизованных средств, что говорит о росте финансовой устойчивости предприятия. 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 31,8 пункта и составило 77,0 %, что превысило допустимый уровень. Это говорит о значительном росте стоимости активов, финансируемых за счет устойчивых источников, т.е. зависимость предприятия от краткосрочных заемных источников покрытия уменьшается.

Таблица 9

Показатели, характеризующие долю задолженности в источниках средств предприятия

Наименование показателя	01.01.2017	01.01.2018	изменение
18. Коэффициент долгосрочного привлечения заемных средств	0,042	0,368	0,326
19. Удельный вес долгосрочных заемных средств в общей сумме привлеченных средств	0,033	0,552	0,519
20. Коэффициент краткосрочной задолженности	0,967	0,448	-0,519
21. Коэффициент кредиторской задолженности	0,825	0,425	-0,400
22. Коэффициент автономии источников формирования запасов и затрат	7,563	0,003	-7,560

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 32,6 пункта и составила 36,8 %.

2. Доля краткосрочных обязательств предприятия в общей сумме внешних обязательств, снизилась на 51,9 пункта и составила 44,8 %. При этом удельный вес долгосрочных пассивов возрос и составил 55,2 %.

3. Уровень кредиторской задолженности снизился на 40 пунктов и составил 42,5 % внешних обязательств.

4. Анализ финансовой устойчивости

Финансовая устойчивость является отражением стабильного превышения доходов над расходами, обеспечивает свободное маневрирование денежными средствами предприятия 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.

Таблица 10

Оценка абсолютных показателей финансовой устойчивости

Наименование показателя	01.01.2017, тыс. руб.	01.01.2018, тыс. руб.	изменение, тыс. руб.
1	2	3	4
1. Источники формирования собственных оборотных средств	1 983 090	1 983 713	623

1	2	3	4
2. Внеоборотные активы	2 506 297	1 979 527	-526 770
3. Наличие собственных оборотных средств	-523 207	4 186	527 393
4. Долгосрочные пассивы	86 436	1 152 765	1 066 329
5. Наличие собственных и долгосрочных заемных источников формирования средств	-436 771	1 156 951	1 593 722
6. Краткосрочные заемные средства	367 587	47 869	-319 718
7. Общая величина основных источников формирования запасов и затрат	-69 184	1 204 820	1 274 004
8. Общая величина запасов	458 764	367 438	-91 326
9. Излишек (+), недостаток (-) собственных оборотных средств	-981 971	-363 252	618 719
10. Излишек (+), недостаток (-) собственных и долгосрочных заемных источников формирования запасов	-895 535	789 513	1 685 048
11. Излишек (+), недостаток (-) общей величины основных источников формирования запасов и затрат	-527 948	837 382	1 365 330

По состоянию на 01.01.2018 г. финансовое положение предприятия значительно улучшилось. Финансовая устойчивость оценивается как нормальная, при которой гарантируется его платежеспособность. Нормальная устойчивость финансового состояния характеризуется также высоким уровнем рентабельности предприятия и отсутствием нарушений финансовой дисциплины.

За 2017 год сумма собственного оборотного капитала увеличилась в целом на 1593722 тыс. руб. Это произошло за счет роста перманентного капитала, а именно увеличения резервного капитала, нераспределенной прибыли, долгосрочных обязательств.

Дополнительное выбытие капитала в форме основных фондов, прочих внеоборотных активов также вызвало рост суммы собственного капитала, направленного на финансирование текущих запасов и затрат.



5. Анализ деловой активности

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

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

Для анализа деловой активности организации используются две группы показателей:

1. Общие показатели оборачиваемости;

2. Показатели управления активами.

Таблица 11

Оценка абсолютных показателей оборачиваемости

Наименование показателя	01.01.2017	01.01.2018	изменение
1. Коэффициент общей оборачиваемости капитала (Д1) (ресурсоотдача), обороты	0,387	0,197	-0,190
2. Продолжительность оборота капитала (Д2), дни	930	1 825	895
3. Коэффициент оборачиваемости мобильных средств (Д3), обороты	0,841	0,410	-0,431
4. Продолжительность оборота оборотных активов (Д4), дни	428	878	450
5. Доля оборотных активов в общей величине капитала (Д5), коэф.	0,461	0,481	0,020
6. Коэффициент отдачи нематериальных активов (Д6), обороты	x	x	x
7. Фондоотдача (Д7), обороты	0,782	0,421	-0,361
8. Коэффициент отдачи собственного капитала (Д8), обороты	0,796	0,430	-0,366

Коэффициент общей оборачиваемости капитала (Д1) показывает эффективность использования имущества, отражает скорость оборота всего капитала организации. Замедление оборачиваемости совокупного капитала произошло за счет замедления оборачиваемости мобильных средств. При этом продолжительность нахождения капитала в активах организации возросла на 895 и составила 1825 дней.

Коэффициент оборачиваемости мобильных средств (Д3) показывает скорость оборота всех оборотных средств организации (как материальных, так и денежных). Продолжительность оборота мобильных средств возросла на 450 дней. За счет замедления оборачиваемости оборотного капитала в отчетном году предприятие недополучило прибыли на сумму 36 809,3 тыс. руб. Величина дополнительно привлекаемых в оборот оборотных средств в результате замедления оборачиваемости составила 1 065 855 тыс. руб.

Коэффициент отдачи нематериальных активов (Д6) показывает эффективность использования нематериальных активов. В отчетном периоде организация не использовала в своей деятельности нематериальные активы.

Фондоотдача (Д7) показывает эффективность использования только основных средств организации. Фондоотдача уменьшилась на 0,361 пункта и составила 0,421 оборота, т.е. возросла сумма амортизационных отчислений, приходящихся на один рубль объема продаж, и, следовательно, упала доля прибыли в цене товара.

Коэффициент отдачи собственного капитала (Д8) показывает скорость оборота собственного капитала, т.е. отражает активность использования денежных средств. В АО "Мордовская ипотечная корпорация" этот показатель меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года, при этом его значение очень низкое - на каждый рубль инвестированных собственных средств приходится 0,43 руб. выручки от продаж.

Коэффициент оборачиваемости материальных средств (Д9) показывает число оборотов запасов и затрат за анализируемый период, либо число оборотов основных составляющих запасов и затрат.

Таблица 12

Показатели управления материальными запасами

Наименование показателя	01.01.2017	01.01.2018	изменение
1. Коэффициент оборачиваемости материальных средств (Д9), обороты	2,762	1,871	-0,891
2. Продолжительность оборота (срок хранения) запасов (Д12), дни	130	192	62
3. Доля запасов в общей величине оборотных активов (Д15), коэф.	0,272	0,199	-0,073

Себестоимость проданной продукции (товаров, работ, услуг), приходящаяся на 1 рубль материальных запасов снизилась на 0,891 руб. и составила 1,871. При этом аналогичный показатель, но по отношению к стоимости сырья и материалов, не изменился, а также по отношению к стоимости готовой продукции и товаров для перепродажи, не изменился. Срок хранения запасов возрос на 62 дня.

Таблица 13

Показатели управления дебиторской и кредиторской задолженностью

Наименование показателя	01.01.2017	01.01.2018	изменение
1. Коэффициент оборачиваемости средств в расчетах (Д19)	2,501	0,826	-1,675
2. Срок оборачиваемости средств в расчетах (Д22), дни	144	436	292
3. Оборачиваемость кредиторской задолженности (Д25), обороты	0,978	0,578	-0,400
4. Период погашения кредиторской задолженности (Д26), дни	368	623	255
5. Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности (Д27), коэф.	0,391	0,700	0,309
6. Коэффициент оборачиваемости денежных средств (Д28)	9,721	3,532	-6,189

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. Увеличение срока расчетов с покупателями на 292 дня привело к привлечению в оборот дополнительные свободных денежных средств в результате оттока денежных средств за счет замедления оборачиваемости дебиторской задолженности на 1,675 оборота. При этом срок оборачиваемости как долгосрочных, так и краткосрочных средств в расчетах не изменился.

Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности (Д25) отражает расширение или снижение коммерческого кредита, предоставляемого организации, а срок оборачиваемости кредиторской задолженности показывает средний срок возврата долгов организацией по текущим обязательствам. Дополнительный приток денежных средств организации возник в связи с увеличением срока погашения кредиторской задолженности на 255 дня. Это говорит о расширении объема финансирования, связанного с ростом срока кредитования, что и изменяет величину притока денежных средств. Данная ситуация может привести к ложному увеличению платежеспособности и ликвидности организации.

При этом дебиторская задолженность меньше кредиторской на 30 %.

Коэффициент оборачиваемости денежных средств (Д28) показывает скорость оборота наличности. Скорость оборота денежных средств снизилась до 3,532 оборота в год за счет роста балансовых остатков денежных средств и уменьшения суммы выручки от реализации.



Таким образом, совокупная длительность операционного цикла организации в отчетном периоде составляла 628 дней. При этом в течение 623 дней он обслуживался капиталом поставщиков, а в течение 5 дней – за счет иных источников. Такими источниками, как правило, являются собственные средства организации, а также краткосрочные кредиты банков. Длительность финансового цикла организации составила 5 дней.

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 положительного и отрицательного денежных потоков по объему и во времени.

Таблица 14

Показатели состава, структуры и динамики денежных потоков

Показатель денежных потоков			Сумма			Темп роста, %
			за 2016	за 2017	изменение	
Положительный – всего			5 015 813	3 463 945	-1 551 868	-
Отрицательный – всего			4 915 635	3 406 052	-1 509 583	-
Чистый - всего			100 178	57 893	-42 285	-
По деятельности	текущей	положительный	3 608 186	1 948 165	-1 660 021	-
		отрицательный	2 922 479	1 842 390	-1 080 089	-
		чистый	685 707	105 775	-579 932	-
	инвестиционной	положительный	125 576	76 210	-49 366	-
		отрицательный	749 431	873 186	123 755	16,51
		чистый	-623 855	-796 976	-173 121	-
	финансовой	положительный	1 282 051	1 439 570	157 519	12,29
		отрицательный	1 243 725	690 476	-553 249	-
		чистый	38 326	749 094	710 768	954,53

В результате осуществления производственно-коммерческой деятельности организация снизила объем денежной массы, как в части поступления денежных средств, так и в части их оттока.

Позитивный момент – превышение притока денежных средств над их оттоком в 2017 году, которое обеспечило достижение положительного значения чистого денежного потока в размере 57 893 тыс. руб.

Позитивная динамика чистого денежного потока в целом по организации обусловлена тем, что сумма его притока уменьшилась по сравнению с прошлым годом на 1 551 868 тыс. руб., а значение отрицательного денежного потока снизилось в меньшей степени – на 1 509 583 тыс. руб.



Рассматривая показатели денежных потоков по видам деятельности, следует отметить, что наибольший объем денежной массы обеспечивает оборот по основной, текущей деятельности компании. Сумма притока денежных средств по текущей деятельности в 2017 году составила 1 948 165 тыс. руб. Это на 1 660 021 тыс. руб. меньше, чем в предыдущем. Удельный вес данного показателя в общем объеме всех денежных поступлений составил в 2017 году 56,24 %, а в 2016 году – 71,94 %.

Сравнение данных по текущей деятельности свидетельствует о превышении притока над оттоком в 2016 году на сумму 685 707 тыс. руб. и в 2017 году – на 105 775 тыс. руб., что служит положительным фактором, так как именно текущая (обычная) деятельность должна обеспечивать условие достаточности денежных средств для совершения операций по инвестиционной и финансовой деятельности.

Превышение притока денежных средств над оттоком по текущей деятельности в 2017 году позволило компании увеличить объем операций в инвестиционной деятельности. Данное обстоятельство свидетельствует о росте вложений капитального характера и связано с реализацией стратегических планов компании. Компания формирует свою материально-техническую базу, рассчитывая на получение отдачи по этим вложениям средств в относительно отдаленной перспективе, что вполне может соответствовать производственно-коммерческим целям.

В 2017 году денежные потоки по финансовой деятельности были ориентированы прежде всего на привлечение заемных средств. Об этом говорит превышение

положительного потока над отрицательным на 749 094 тыс. руб. Положительная динамика притока денежных средств в результате привлечения займов, кредитов в 2017 году по сравнению с 2016 годом свидетельствует об осуществлении вливаний в бизнес, направленных на финансирование текущей деятельности и затраты инвестиционного характера.



Наибольший приток денежных средств АО "Мордовская ипотечная корпорация" в 2017 году был обеспечен за счет поступлений кредитов и займов. Абсолютная величина прироста этих показателей в 2017 году составила 228 430 тыс. руб., темп роста по сравнению с 2016 годом составил 118,91 %. Сравнение относительных показателей структуры притока денежных средств показало изменение в 2017 году удельного веса поступлений денежных средств в виде выручки и авансов на 17,38 % по сравнению с 2016 годом.

Отток денежных средств в 2017 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, снизилась на 679 858 тыс. руб., а удельный вес уменьшился на 2,65 процентных пункта и составил 36,4 % общей суммы отрицательного денежного потока.

В целом объемы и динамика денежных поступлений и выбытий свидетельствуют о недостаточной эффективности управления денежными потоками АО "Мордовская ипотечная корпорация"

7. Анализ финансовых результатов

Одним их показателей, на основе которого дается обобщающая оценка финансового состояния организации, является прибыль.

С одной стороны, прибыль – это основной источник финансирования деятельности организации, а с другой – источник доходов бюджетов различных уровней. В ст. 50 ГК РФ сказано, что извлечение прибыли является основной целью деятельности коммерческих организаций.

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

Таблица 15

Динамика структуры прибыли до налогообложения

Наименование показателя	за 2016		за 2017		Изменение	
	тыс. руб.	уд. вес, %	тыс. руб.	уд. вес, %	тыс. руб.	%
I. Доходы - всего	**1 984 836**	**100**	**1 086 429**	**100**	**-898 407**	**0**
в том числе: 1. Доходы от обычных видов деятельности	1 578 836	79,54	852 684	78,49	-726 152	-1,05
2. Проценты к получению	11 515	0,58	14 852	1,37	3 337	0,79
3. Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0
4. Прочие доходы	394 485	19,87	218 893	20,15	-175 592	0,28
II. Расходы – всего	**1 980 066**	**100**	**1 071 945**	**100**	**-908 121**	**0**
в том числе: 1. Расходы по обычным видам деятельности	1 507 030	76,11	863 223	80,53	-643 807	4,42
2. Проценты к уплате	69 199	3,49	58 432	5,45	-10 767	1,96
3. Прочие расходы	403 837	20,40	150 290	14,02	-253 547	-6,38
III. Отношение общей суммы доходов к общей сумме расходов	**1,00**	**x**	**1,01**	**x**	**0,01**	**x**
IV. Отношение доходов от обычных видов деятельности к соответствующей сумме расходов	**1,05**	**x**	**0,99**	**x**	**-0,06**	**x**

В отчетный период доходы организации снизились на 898 407 тыс. руб. и составили 1 086 429 тыс. руб. При этом:

- доходы от обычных видов деятельности снизились на 726 152 тыс. руб. или 45,99%;
- проценты к получению возросли на 3 337 тыс. руб. или 28,98 %;
- доходы от участия в других организациях равны нулю;
- прочие доходы снизились на 175 592 тыс. руб. или 44,51 %.

В отчетном периоде в составе доходов организации преобладали доходы от обычных видов деятельности. Их удельный вес составлял 78,49 %.

Расходы АО "Мордовская ипотечная корпорация" снизились на 908 121 тыс. руб. и составили 1 071 945 тыс. руб. При этом:

- расходы по обычным видам деятельности снизились на 643 807 тыс. руб. или 42,72 %;
- проценты к уплате снизились на 10 767 тыс. руб. или 15,56 %;
- прочие расходы снизились на 253 547 тыс. руб. или 62,78 %.

В отчетном периоде в составе расходов организации преобладали расходы по обычным видам деятельности – 80,53 %.

В отчетный период увеличился уровень доходов, приходящихся на 1 рубль расходов предприятия с 1 до 1,01 руб. Можно сделать вывод о повышении эффективности работы предприятия. При этом отношение доходов от обычных видов деятельности к соответствующей сумме расходов снизилось и составило 99,00 %.

В анализируемом периоде валовая прибыль от продаж снизилась на 87 176 тыс. руб. Уменьшение прибыли на 832,97 % продиктовано изменением выручки, и на 732,97 % - изменением себестоимости.

Таблица 16

Динамика факторов формирования финансовых результатов деятельности

Показатели	за 2016, тыс. руб.	за 2017, тыс. руб.	Отклонение, тыс. руб.	Темп роста, %
Выручка (нетто) от продаж	1 578 836	852 684	-726 152	-
Себестоимость реализации	1 411 760	772 784	-638 976	-
Валовая прибыль	**167 076**	**79 900**	**-87 176**	**-**
Коммерческие расходы	0	0	0	-
Управленческие расходы	95 270	90 439	-4 831	-
Прибыль (убыток) от продаж	**71 806**	**-10 539**	**-82 345**	**-**
Проценты к получению	11 515	14 852	3 337	28,98
Проценты к уплате	69 199	58 432	-10 767	-
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	-
Прочие доходы	394 485	218 893	-175 592	-
Прочие расходы	403 837	150 290	-253 547	-
Прибыль (убыток) до налогообложения	**4 770**	**14 484**	**9 714**	**203,65**
Отложенные налоговые обязательства	-3 459	-229	3 230	-
Отложенные налоговые активы	-131	-158	-27	20,61
Текущий налог на прибыль	5 405	8 098	2 693	49,82
Иные обязательные платежи из прибыли	2 001	4 701	2 700	134,93
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	**692**	**1756**	**1 064**	**153,76**

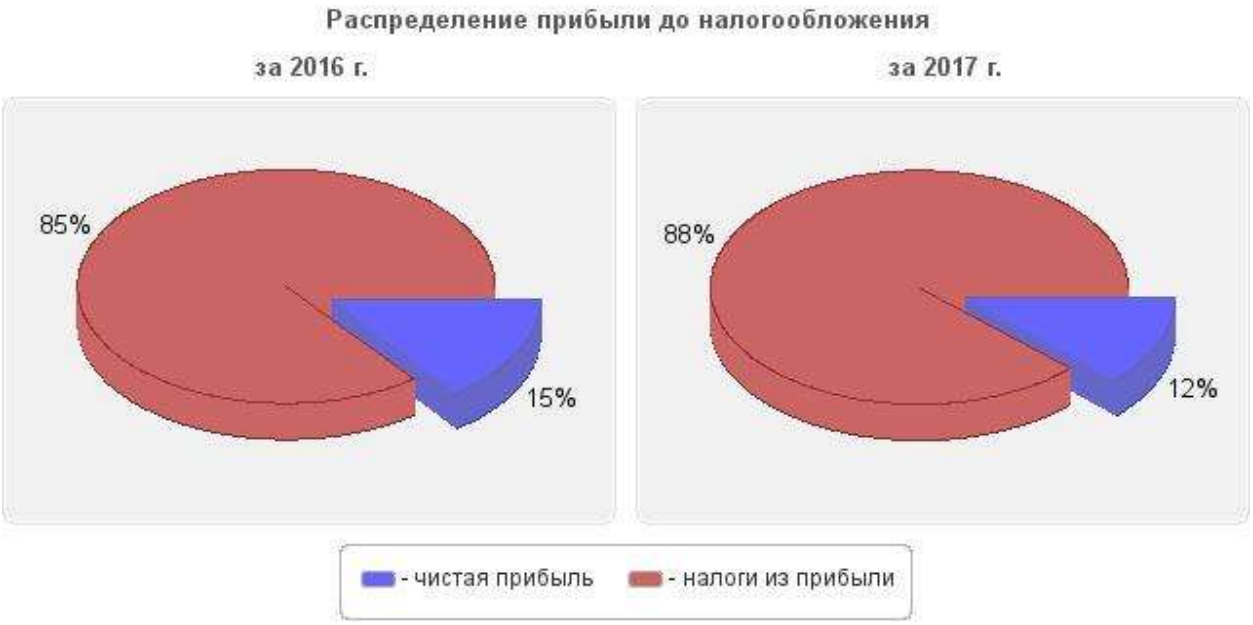
В отчетном периоде при осуществлении основного вида деятельности был получен убыток в размере 10 539 тыс. руб. При формировании убытка от продаж отчетного периода влияние финансового результата производственной деятельности составило 87176 тыс. руб., а изменения суммы коммерческих и управленческих расходов 4 831 тыс. руб.

Рост общей бухгалтерской прибыли на 9 714 тыс. руб. произошел за счет роста сальдо прочих доходов и расходов на 947,69 %.



В отчетном периоде на формирование чистого результата финансово-хозяйственной деятельности предприятия оказывали влияние следующие факторы: рост прибыли до налогообложения – 8 652,16 %, увеличение суммы уплаченных налогов из прибыли – 812,97 %.

В составе общей бухгалтерской прибыли сумма налогов из прибыли занимает в отчетном периоде 87,88 %.



В связи с тем, что в отчете о финансовых результатах присутствуют как выручка и себестоимость продаж, так и коммерческие и управленческие расходы, представляется возможным провести оценку качественного уровня финансовых результатов от продажи продукции.

Таблица 17

Расчет порога рентабельности и запаса финансовой прочности

Показатели	за 2016, тыс. руб.	за 2017, тыс. руб.	Изменение, тыс. руб.
1. Объем продаж	1 578 836	852 684	-726 152
2. Себестоимость продаж – переменные затраты	1 411 760	772 784	-638 976
3. Маржинальный доход	167 076	79 900	-87 176
4. Доля маржинального дохода в объеме продаж	0,11	0,09	-0,02
5. Постоянные затраты	95 270	90 439	-4 831
6. Критическая точка объема продаж	866 091	1 004 878	138 787
7. Запас финансовой прочности (ЗФП)	712 745	-152 194	-864 939
8. ЗФП в % к объему продаж	45,14	-17,85	-62,99
9. Прибыль от продаж	71 806	-10 539	-82 345

Как показывает расчет, в прошлом году нужно было реализовать продукции на сумму 866 091 тыс. руб., чтобы покрыть все затраты. При такой выручке рентабельность равна нулю. Фактически выручка составила 1 578 836 тыс. руб., т.е. если бы выручка стала еще ниже, то предприятие стало бы убыточным. В отчетном году предприятие работает себе в убыток. Критическая точка объема продаж не достигнута. Необходимо увеличивать выручку за счет повышения цен на производимую продукцию (работы, услуги).

8. Анализ и оценка доходности и рентабельности

Доходность и рентабельность – показатели эффективности деятельности организации.

Доходность характеризует отношение (уровень) дохода 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.

Таблица 18

Расчет показателей доходности

Наименование показателя	за 2016	за 2017	изменение
1. Доходность активов	0,487	0,251	-0,236
2. Доходность собственного капитала	0,982	0,538	-0,444
3. Доходность заемного капитала	0,966	0,472	-0,494
4. Доходность производства	1,118	1,103	-0,015
5. Доходность расходов по обычным видам деятельности	1,048	0,988	-0,060
6. Доходность совокупных расходов	1,002	1,014	0,012

Величина дохода, полученного организацией, приходящаяся на каждый рубль вложений в ее активы, снизилась на 0,236 руб. и составила 25,1 копеек на рубль полученных средств.

При этом на каждый рубль собственных средств, вложенных в активы, в отчетном периоде приходится 0,538 руб. дохода, что на 0,444 руб. меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Доходные поступления, приходящиеся на каждый рубль привлеченных средств, в отчетном периоде снизились на 0,494 руб., т.е. до уровня 47,2 копеек на рубль заемных средств.

Величина выручки, полученной организацией, приходящаяся на каждый рубль себестоимости проданной продукции (производственных расходов) возросла и составила 1,103 руб.

Величина выручки, полученной организацией, приходящаяся на каждый рубль общей величины расходов по обычным видам деятельности (себестоимости производства и реализации) снизилась и составила 0,988 руб.

Уровень дохода, приходящегося на каждый рубль величины совокупных расходов организации в отчетном периоде, возрос до 1,014 руб.

Таким образом, в исследуемом периоде наблюдается снижение практически всех коэффициентов доходности, что свидетельствует о падении эффективности использования средств, привлекаемых для осуществления финансово-хозяйственной деятельности.

Рентабельность совокупных активов характеризует эффективность использования всего имущества предприятия. Увеличение показателя на 0,2 % свидетельствует о растущем спросе на товары и о накоплении активов, что является положительным.

Таблица 19

Расчет основных показателей рентабельности

Наименование показателя	за 2016	за 2017	изменение
Экономическая рентабельность			
1. Рентабельность совокупных активов	0,001	0,003	0,002
2. Эффективность внеоборотного капитала	0,001	0,001	0,000
3. Рентабельность оборотного капитала	0,001	0,001	0,000
Финансовая рентабельность			
4. Рентабельность собственного капитала	0,001	0,001	0,000
5. Рентабельность вложенного капитала	0,001	0,001	0,000
6. Рентабельность перманентного капитала	0,034	-0,004	-0,038
7. Рентабельность инвестиций	0,035	0,026	-0,038
8. Рентабельность заемного капитала	0,035	-0,005	-0,040
Рентабельность производства и реализации			
9. Рентабельность производства и реализации расходов по обычным видам деятельности	0,048	-0,012	-0,060
10. Рентабельность совокупных расходов	0,000	0,002	0,000
11. Рентабельность производства	0,051	-0,014	-0,065
12. Рентабельность продаж	0,045	-0,012	-0,057
13. Рентабельность валовой продукции	0,106	0,094	-0,012

Рентабельность внеоборотного капитала характеризует эффективность использования основных средств организации, определяя, насколько соответствует общий объем имеющихся основных средств масштабу бизнеса организации. Эффективность использования внеоборотного капитала не изменилась и составила 0,1 %, что свидетельствует о сокращении масштаба бизнеса организации, а также об увеличении загрузки оборудования, отсутствии резервов, и о значительной степени физического и морального износа устаревшего производственного оборудования.

Рентабельность оборотного капитала отражает эффективность использования оборотного капитала организации. Она определяет, сколько рублей прибыли приходится на один рубль, вложенный в оборотные активы. Коэффициент рентабельности оборотного капитала в отчетном периоде не изменился и составил 0,1 %, что говорит о достаточной ликвидности товара, выпускаемого организацией, а также об эффективной организации взаимоотношений с потребителями.

С точки зрения акционеров важнейшей оценкой эффективности вложения средств является наличие прибыли на вложенный капитал. Показатель прибыли на вложенный акционерами (собственниками) капитал, называется рентабельностью собственного капитала. В отчетный период рентабельность собственного капитала не изменилась и составила 0,1 %, т.е. инвестиционная привлекательность данного предприятия осталась на прежнем уровне.

Рентабельность вложенного капитала (рентабельность инвестиций) характеризует эффективность операционной и инвестиционной деятельности компании; показывает, насколько грамотно работают менеджеры с заемным и с собственным капиталом. Уменьшение данных показателей может говорить о значительном снижении инвестиционной привлекательности компании в связи с падением эффективности работы с заемными средствами.

Рентабельность перманентного капитала отражает эффективность использования капитала, вложенного в деятельность фирмы на длительный срок. Отмечается снижение данного показателя на 3,8 %, что, несомненно, является отрицательным результатом.

Рентабельность заемного капитала отражает величину прибыли, приходящейся на каждый рубль заемных средств. В отчетном периоде наблюдается убыточность заемного капитала на уровне 0,5 %.

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 убыточность каждого рубля, затраченного на производство и реализацию продукции составила 1,2 %, что на 6 пунктов больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Таким образом, эффективность производственной деятельности снизилась.

Рентабельность совокупных расходов – это величина чистой прибыли, полученной организацией за анализируемый период, приходящаяся на каждый рубль величины совокупных расходов. Окупаемость издержек составляет 0,2 копеек чистой прибыли на рубль совокупных затрат.

Рентабельность производств представляет собой величину прибыли, приходящуюся на каждый рубль себестоимости проданной продукции (производственных расходов). Наблюдается снижение рентабельности производств до отрицательного значения.

Рентабельность продаж характеризует эффективность предпринимательской деятельности: сколько прибыли имеет предприятие с рубля продаж. Валовая рентабельность отражает величину валовой прибыли, приходящейся на каждый рубль выручки от продаж. При оценке значений данных показателей следует иметь в виду, что динамика соотношений доходов и расходов зависит не только от эффективности использования ресурсов, но и от применяемых на предприятии принципов ведения учета.

Доля валовой прибыли в выручке при этом снизилась на 1,2 % и составила 9,4 %.

Дополнительно можно проанализировать динамику показателей рентабельности, рассчитанных как отношение чистой прибыли (прибыли до налогообложения) за определенный период к выраженному в денежных средствах объему продаж за тот же период.



9. Оценка финансового потенциала организации (ФПО)

Финансовый потенциал организации – это отношения, возникающие в организации по поводу достижения максимально возможного финансового результата при условии:

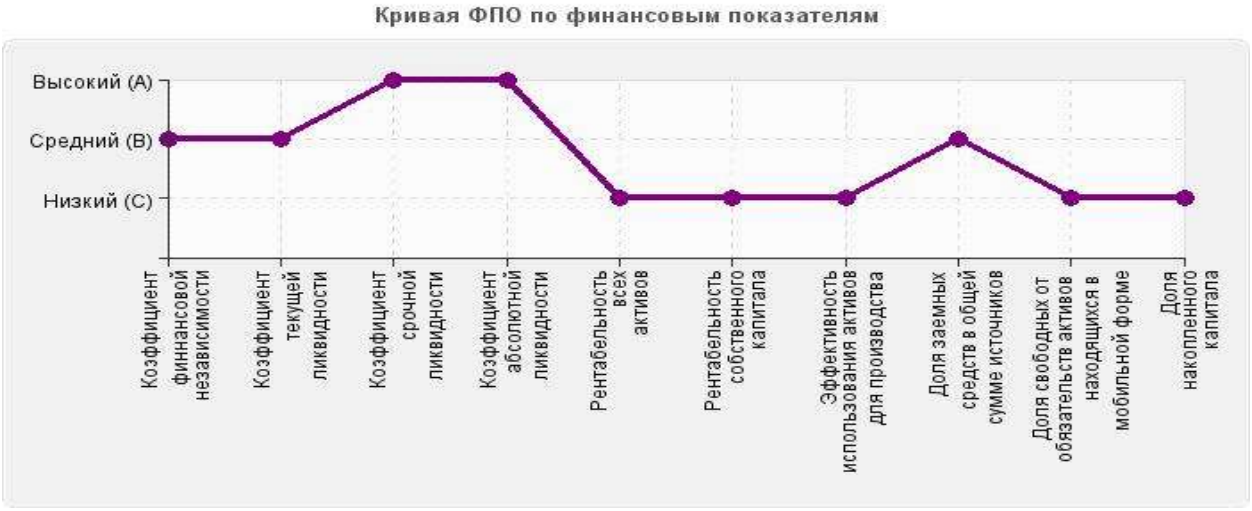
- наличия собственного капитала, достаточного для выполнения условий ликвидности и финансовой устойчивости;
- возможности привлечения капитала в объеме, необходимом для реализации эффективных инвестиционных проектов;
- рентабельности вложенного капитала;
- наличия эффективной системы управления финансами,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

Таблица 20

Оценка уровня финансовых показателей

Показатель	Высокий уровень (A)	Средний уровень (B)	Низкий уровень (C)	Значение показателя	Оценка уровня
1. Коэффициент финансовой независимости	> 0,50	0,3-0,5	< 0,30	0,495	B
2. Коэффициент текущей ликвидности	> 2,00	1,0-2,0	< 1,00	1,018	B
3. Коэффициент срочной ликвидности	> 0,80	0,4-0,8	< 0,40	1,912	A
4. Коэффициент абсолютной ликвидности	> 0,20	0,1-0,2	< 0,10	0,456	A
5. Рентабельность всех активов	> 0,10	0,05-0,10	< 0,05	0,000	C
6. Рентабельность собственного капитала	> 0,15	0,10-0,15	< 0,10	0,001	C
7. Эффективность использования активов для производства	> 1,60	1,0-1,6	< 1,00	0,197	C
8. Доля заемных средств в общей сумме источников	< 0,50	0,7-0,5	> 0,70	0,505	B
9. Доля свободных от обязательств активов, находящихся в мобильной форме	> 0,26	0,10-0,26	< 0,10	0,018	C
10. Доля накопленного капитала	> 0,10	0,05-0,10	< 0,05	0,023	C

Набранные баллы свидетельствуют о том, что платежеспособность организации и ее финансовая устойчивость находятся на крайне низком уровне.



АО "Мордовская ипотечная корпорация" практически по всем составляющим ФПО имеет низкие оценки, следовательно, ему можно присвоить низкий уровень ФПО. Таким образом, организация не является финансово стабильной.

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 (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный 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.

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

Значение показателя «чистые активы» - это своего рода индикатор благополучия или неудач организации, на основании которого собственник может оценивать действия менеджмента и принимать свои решения.

Таблица 21

Соотношение стоимости чистых активов и уставного капитала

Показатель	01.01.2017, тыс. руб.	01.01.2018, тыс. руб.
Стоимость чистых активов	2 020 443	2 016 141
Уставный капитал	1 824 281	1 824 281
Минимальный размер уставного капитала	100	100
Резервный капитал	66 640	67 331
Разница между стоимостью чистых активов и уставного капитала	196 162	191 860
Разница между стоимостью чистых активов и минимальным размером уставного капитала	2 020 343	2 016 041
Разница между стоимостью чистых активов и суммой уставного и резервного капитала	129 522	124 529

Стоимость чистых активов за анализируемый период снизилась на 4 302 тыс. руб. и составила 2 016 141 тыс. руб.

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

1. По состоянию на 01.01.2017 г. и 01.01.2018 г. стоимость чистых активов организации превышает размер ее уставного капитала, а также минимальный размер уставного капитала (согласно ст. 26 Закона №208-ФЗ «Об акционерных обществах»), т.е. Общество в целом работает эффективно.

2. Деятельность организации может быть признана успешной.

Начисление и выплата дивидендов

В 2017 году дивиденды по акциям Общества не начислялись и не выплачивались.

Корпоративная и справочная информация



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

В 2017 году Советом директоров Общества проведено 16 заседаний, на которых были рассмотрены, в том числе, следующие вопросы:

- вопросы подготовки и проведения годового общего собрания акционеров АО «Мордовская ипотечная корпорация»;
- предварительное утверждение Годового отчета Общества за 2016 год;
- утверждение Плана финансово-хозяйственной деятельности Общества на 2017 год;
- избрание Председателя Совета директоров и Секретаря Совета директоров.

Совет директоров Общества уделяет большое внимание формированию стратегии развития АО «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

В 2017 году АО «Мордовская ипотечная корпорация» было совершено 10 взаимосвязанных сделок, в совокупности являющихся крупными, в том числе 3 сделки с заинтересованностью, которые были одобрены Общим собранием акционеров АО «МИК», а также 15 сделок, одобренных Общим собранием акционеров АО «МИК», влекущих изменение основных условий ранее одобренных взаимосвязанных сделок, в совокупности являющихся крупными.

Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного поведения

Система корпоративного управления АО «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 «Мордовская ипотечная корпорация»
Место нахождения (Юридический адрес, почтовый адрес):
Юридический адрес: *Россия, 430005, г. Саранск, ул. Коммунистическая, 89*
Почтовый адрес: *Россия, 430005, г. Саранск, ул. Коммунистическая, 89*
Контакты:
Телефон: *24-29-83, 48-23-65, 24-68-95*
Факс: *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 *1 22 00*
ОГРН *1021300979127*
Адрес Общества в Internet:
http://www.ipotekarm.ru
E-mail: 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 Ассоциация «Содружество» за основным регистрационным № 11006000640
Сведения о реестродержателе Общества:
Наименование: *АО «Регистратор Р.О.С.Т.»*
Адрес: *107996, Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 13, а/я 9*
Мордовский республиканский филиал АО «Регистратор Р.О.С.Т.»
Адрес: *430003, Республика Мордовия г. Саранск, пр-т Ленина, 100*
Тел.: *27-01-54*
Адрес электронной почты: *polyanskiy@ifgk.ru*
Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг:
Номер лицензии: *045-13976-000001*
Дата выдачи: *03.12.2002*
Срок действия: *без ограничения срока действия*
Орган, выдавший лицензию: *ФКЦБ России*
Депозитария эмитент не имеет.

Генеральный директор **С.В. Лушенков**