ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОРДОВСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОРПОРАЦИЯ»

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
2010

Доступное и комфортное жилье
Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ. ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

1.1. Краткая история Общества.

1.2. Положение Общества в отрасли.

1.3. Приоритетные направления деятельности Общества.

1.4. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направления в 2010г.

1.5. Объем использованных энергоресурсов.

1.6. Перспективы развития Общества.

1.7. Характеристика основных рисков в деятельности Общества.

1.8. Финансовый анализ деятельности Общества

II. КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

2.1. Принципы корпоративного управления. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления.

2.2. Отчет о начислении и выплате дивидендов по акциям.

2.3. Сведения о «крупных» сделках и сделках «с заинтересованностью»

2.4. Совет директоров Общества.

2.5. Генеральный директор Общества.

2.6. Критерии определения и размер вознаграждений Генерального директора и членов Совета директоров Общества.

III. СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ. ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ.

1.1. Краткая история Общества.

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

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

Основными видами деятельности Общества являются:

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

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

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

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

Первый ипотечный кредит в республике был выдан в августе 2002 г. В начале 2003 г. было заключено трехстороннее соглашение между Правительством Республики Мордовия, Обществом и ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (г. Москва) по развитию долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Таким образом, республиканская система ипотечного жилищного кредитования стала частью общероссийской двухуровневой системы ипотеки и появилась возможность привлечь в республику долгосрочные внебюджетные средства.

В рамках развития строительства жилья экономического класса 23.12.2009г. за № 11-09/1227 подписано трехстороннее Соглашение «О сотрудничестве по стимулированию строительства жилья эконом класса» между Республикой Мордовия, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и Обществом.

Выдача ипотечных кредитов (займов), их рефинансирование и сопровождение осуществляется по Стандартам АИЖК.

1.2. Положение Общества в отрасли.

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

По отношению к конкурентам на строительном рынке Республики Мордовия Общество имеет преимущество в части строительства на территории субъекта жилья эконом-класса.

Спрос на квартиры, построенные Обществом, в настоящее время значительно превышает предложение в г.о. Саранск.

Таким образом, конкурентное положение Общества в отраслях (сегментах рынка), где задействованы финансовые ресурсы общества, является устойчивым.

1.3. Приоритетные направления деятельности Общества.

Приоритетными направлениями деятельности Общества на 2011 год являются:

- стимулирование роста предложения жилья на рынке, включая реализацию мер по поддержке строительства жилья эконом - класса;
- стимулирование платежеспособного спроса на жилье, включая повышение доступности приобретения жилья;
- обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства в рамках реализации республиканской целевой программы «Жилище» на 2011-2015 гг.;
- обеспечение жильем социально незащищенных категорий граждан.

1.4. Отчет Совета директоров о результатах развития общества по приоритетным направления в 2010г.

Деятельность Общества за отчетный период осуществлялась в соответствии с его Уставом.

В 2010 году Общество осуществляло (финансировало) строительство 26 многоквартирных жилых домов в городе Саранске и районных центрах Республики Мордовия. Велось строительство индивидуального жилья с использованием системы ИЖК. По итогам 2010 года объем ввода жилья составил 57,4 тысячи квадратных метров. Произошло снижение объемов ввода по отношению к объемам 2009г. на 5% в связи с рядом обстоятельств объективного характера.

Существенное снижение объемов финансирования из федерального бюджета программы «Обеспечение жильем граждан, в том числе молодых семей и молодых специалистов в сельской местности» привело к тому, что строительство жилья с использованием ипотечных займов в сельской местности сократилось с плановых 24,0 тысяч квадратных метров до итоговых 10,8 тысяч квадратных метров.

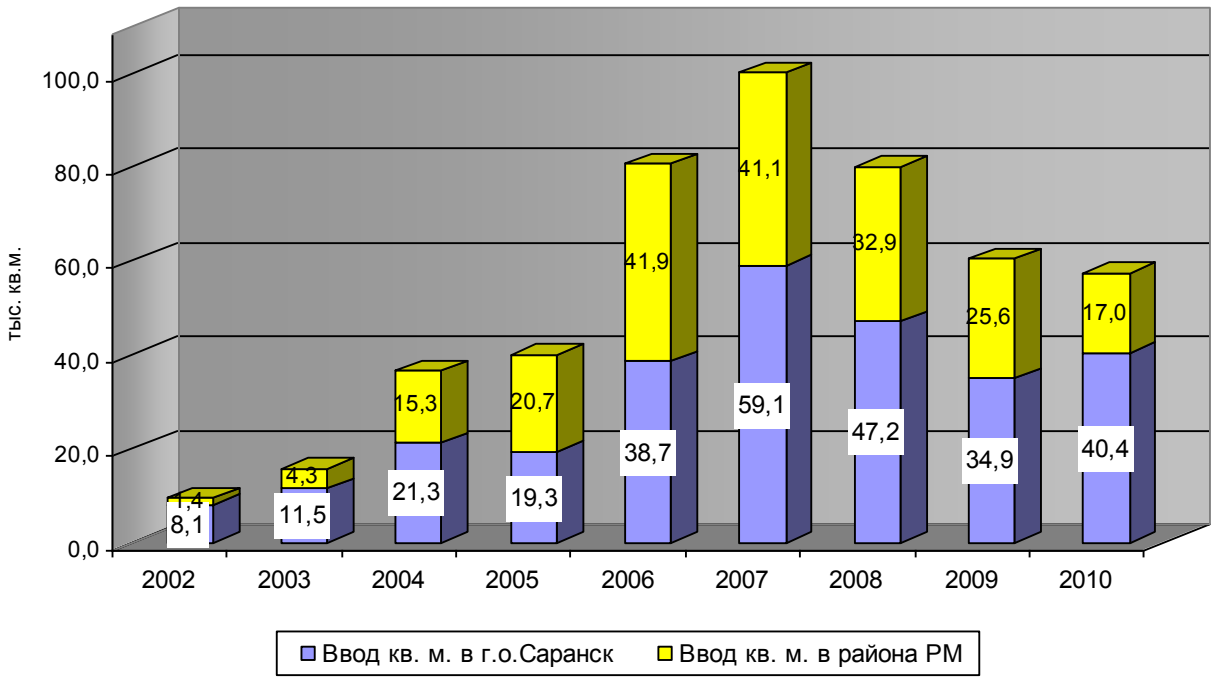

Рис. 1 – Динамика ввода в эксплуатацию ипотечного жилья в Республике Мордовия

В связи с тем, что в 2010 году не был решен вопрос с перераспределением средств социальных выплат по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище»

в пользу районов Республики Мордовия, Общество столкнулось с трудностями в реализации квартир в построенных жилых домах в районах Республики Мордовия (ж/д по ул. Есенина в г. Ковылкино, 2-я очередь 110-квартирного жилого дома по бул. Школьный и в ж/д по ул.Юрасова в г. Рузаевка, ж/д в п.Лямбирь). Всего невостребованными в районах Республики Мордовия остаются 138 квартир себестоимостью 184,05 млн. рублей.

Всего в отчетном году в эксплуатацию сдано 57,4 тыс. $м^2$ общей площади жилья, в т.ч. 40,4 тыс. $м^2$ – в городском округе Саранск, 17,0 тыс. $м^2$ – в районах Республики Мордовия, из них 10,8 тыс. $м^2$ - индивидуальное жилищное строительство.

Таблица 1 – Объекты жилищного строительства, введенные в эксплуатацию в 2010 г.

Наименование объекта	**Количество квартир ОАО МИК, шт.**	**Площадь квартир ОАО МИК, $м^2$**	**Месяц ввода объекта в эксплуатацию**
г.о. Саранск			
ул. Мордовская, 35, кор. 233 А	70	4 303,6	28.05.2010
ул. Попова, 64 А , кор. 4	80	4 317,0	22.06.2010
проспект 60 лет Октября, 6/6 (площадка № 4)	60	4 311,0	30.06.2010
ул. Республиканская, 39 Б (2 пусковой комплекс)	39	2 592,5	08.09.2010
проспект 60 лет Октября, 6/4 (площадка №1)	60	4 299,2	30.09.2010
проспект 60 лет Октября, 6/3 (площадка №2)	80	4 290,9	30.09.2010
проспект 60 лет Октября, 6/5 (площадка №3)	80	4 303,0	30.09.2010
ул. Веселовского, 42/2	104	6 593,4	08.10.2010
ул. Московская, 62	80	4 289,7	24.12.2010
Итого	**653**	**39 300,3**	
Районы Республики Мордовия			
г. Ковылкино, ул. Есенина, д. 16	45	2 838,9	22.12.2010
г. Рузаевка, ул. Юрасова, 19 (2 оч.)	17	1 200,5	25.06.2010
г. Рузаевка, Школьный бульвар, 4 А (2 пусковой комплекс)	52	2 700,8	25.06.2010
Итого	**114**	**6 740,2**	
Индивидуальное строительство	**93**	**10 756,7**	
Итого	**860**	**56 797,2**	
Покупка вторичного жилья с помощью ИЖК	**9**	**573,2**	
ИТОГО	**869**	**57 370,4**	

В строительство за 2002-2010 гг. Обществом инвестировано порядка 7,26 млрд. руб., в том числе в 2010 году на строительство жилья и инженерных коммуникаций было направлено 1 764,4 млн. рублей, в т.ч. по договорам генерального подряда направлено 1 714,7 млн.руб., по договорам инвестирования строительства – 49,7 млн.руб. Источниками финансирования строительства в отчетном году стали кредиты банков, средства населения, поступившие по заключенным договорам долевого участия в строительстве, средства безвозмездных субсидий, средства от рефинансирования ипотечных кредитов.

На 01.01.2011г. доля незавершенного строительства в валюте баланса Общества составляла 37% или 1 225,3 млн. рублей, из которых 525,6 млн.руб. - незавершенное строительство многоквартирных жилых домов, 699,7 млн.руб. – строительство инженерных

коммуникаций комплексной застройки в районе р.Тавла.

Обществом в 2010 году была продолжена реализация крупного инвестиционного проекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автодорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла)». В рамках данного проекта выполнены корректировка проекта внеплощадочных сетей, проект инженерной подготовки и эскизный проект застройки всей территории с выделением первой очереди строительства. В I микрорайоне (первая очередь комплексной застройки) начато строительство шести жилых домов общей площадью 60,0 тыс. $м^2$ и завершением строительства микрорайона в 2012 году. Продолжена разработка рабочих проектов домов второй очереди и в мае - июне текущего года начнется строительство первых домов во II микрорайоне.

Генеральным подрядчиком ОАО «Мордовспецстрой» выполнена отсыпка грунта под жилые дома и трассы внеплощадочных коммуникаций на 312,6 млн.рублей под первый и значительную часть второго микрорайонов. В строительство инженерных коммуникаций инвестировано 281,5 млн. рублей., в магистральные сети первого микрорайона – 288,0 млн.руб.

В 2010 году по договорам купли-продажи реализовано 504 квартиры общей площадью около 31,8 тыс. кв. м на сумму 939,2 млн. руб. В 2010 году во исполнение Указа Президента РФ Д.А. Медведева «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941 - 1945 годов» № 714 от 07.08.2008г. Обществом реализовывались квартиры в строящихся домах по договорам долевого участия в строительстве. За прошедший год было заключено 522 договора долевого участия на сумму более 673,0 млн. руб., в т.ч. 496 договоров заключено с ветеранами ВОВ на сумму 616,66 млн.руб. При этом фактически за 2010 год ветеранам предоставлено 278 квартир, оставшиеся квартиры будут переданы в мае-июле 2011 года, по мере ввода строящихся домов в эксплуатацию.

За 2010 год Обществом по договорам долевого участия привлечено 609,2 млн.руб., из которых 436,9 млн.руб. - субсидии федерального бюджета; 1,1 млн.руб. – субсидии республиканского бюджета; 146,2 млн.руб. – собственные средства дольщиков.

Большая часть квартир по договорам купли-продажи реализована участникам подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» - 251 квартира (221 семья приобрела квартиры с использованием средств субсидий, 30 молодых семей купили квартиры без средств субсидий), ветеранам Великой Отечественной войны 1941-1945 годов – 86 квартир, работникам предприятий – 51 квартира, работникам бюджетной сферы – 42 квартиры, госслужащим – 25 квартир, прочим категориям – 49 квартир.

За 2010г. Обществом выдано 486 жилищных займов на сумму около 400,0 млн. руб. Выдано 34,1 млн. руб. – займов на строительство и достройиндивидуальных жилых домов на селе, 10,2 млн. руб. – на покупку квартир. Удельный вес займов, выданных Обществом по стандартам ОАО «АИЖК» в 2010г., составил 88,9%.Средняя процентная ставка по всем видам выданных Обществом займов составила 10,64%.

Объем банковского кредитования физических лиц в 2010г. по сравнению с 2009г. уменьшился на 59,2% (или 50,61 млн. руб.). Это связано в первую с тем, что процентная ставка Общества является более предпочтительной для заемщиков.

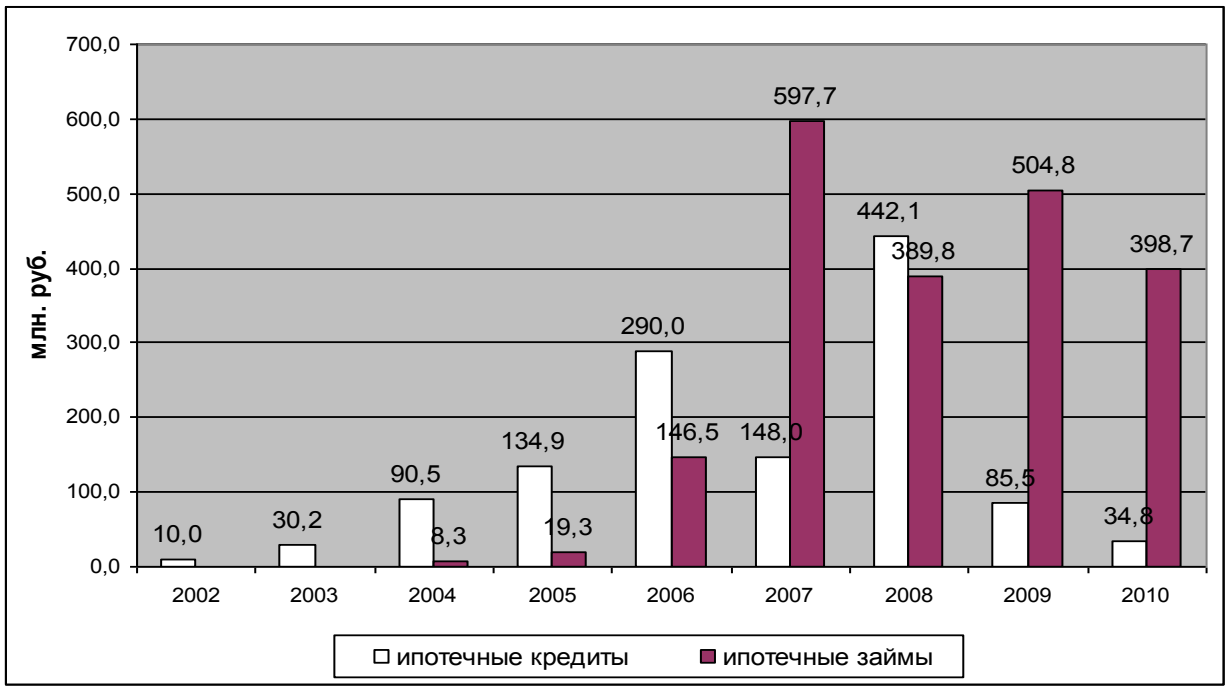

Рис. 2 - Динамика предоставления ипотечных кредитов и займов

В 2010г. была рефинансирована 351 закладная на 316,45 млн. руб.

На 31.12.2010г. общий остаток ссудной задолженности по закладным ОАО «АИЖК», находящихся на сопровождении у Общества, составил 1,31 млрд. рублей.

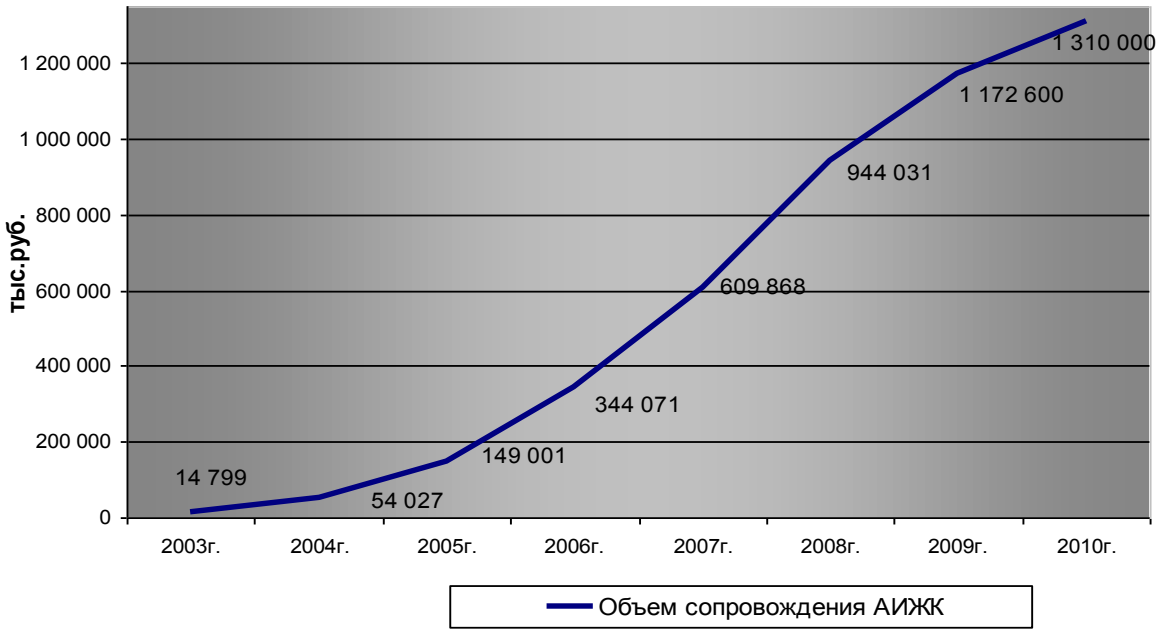

Рис. 3 – Динамика объема сопровождения закладных АИЖК

Объем займов на балансе Общества (кроме займов, выданных на достройИЖД) на 31.12.2010г. составил 88,2 млн. руб. Эти займы будут рефинансированы в 2011г.

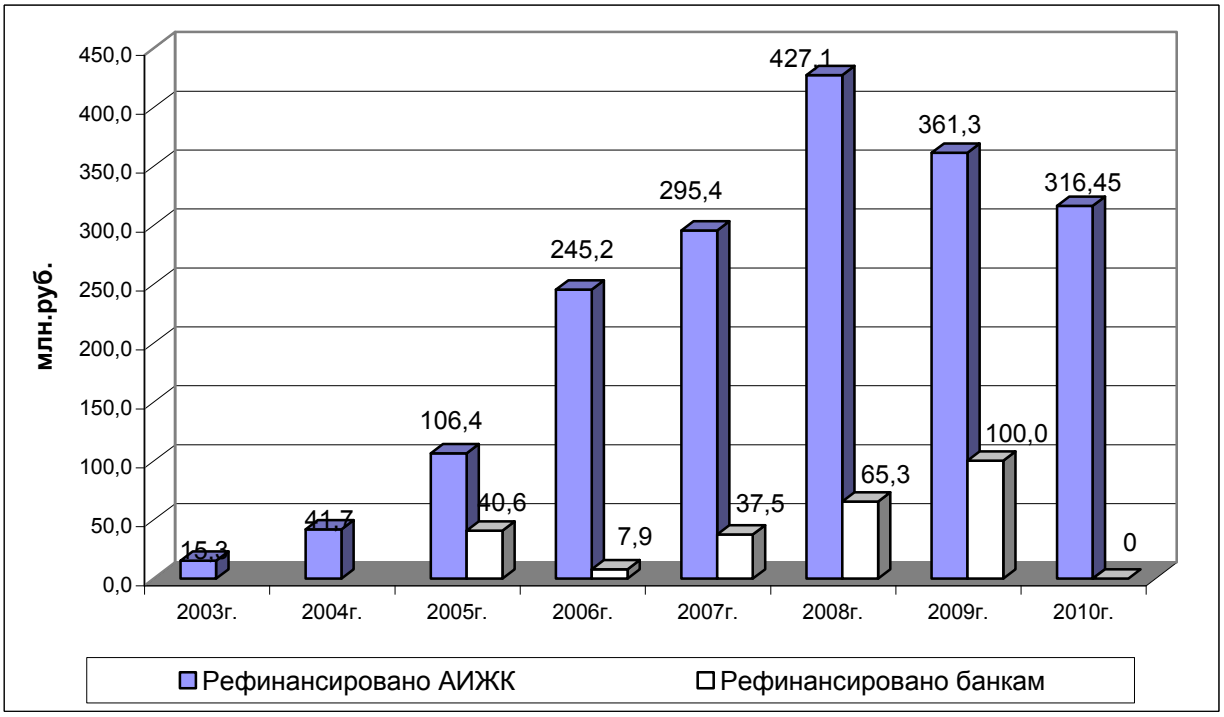

Рис. 4 – Объем рефинансирования закладных
операторами вторичного рынка ипотечного кредитования

Величина кредитного портфеля Общества на 31.12.2010г. составила 1 218,6 млн.руб. Долгосрочные кредиты и займы в сумме 458,8 млн.руб. (кредит Саранского Филиала банка «Возрождение» 400,0 млн.руб. и займ КП РМ «Дирекция Программы» 58,8 млн.руб.). Краткосрочные кредиты на балансе Общества составили 759,9 млн.руб. (кредиты Банка ВТБ в сумме 629,4 млн.руб., кредит АК КСБ «КС Банк» на сумму 130,5 млн.руб.).

В 2010г. был пролонгирован до 13.12.2011 года кредит ОАО Банк «Возрождение» в сумме 400,0 млн. руб., полученный для финансирования строительства инженерных сетей в рамках инвестиционного проекта. Также до декабря 2011 года был пролонгирован займ КП РМ «Дирекция Программы»

Средняя процентная ставка по привлеченным банковским кредитам составила 11,68%.

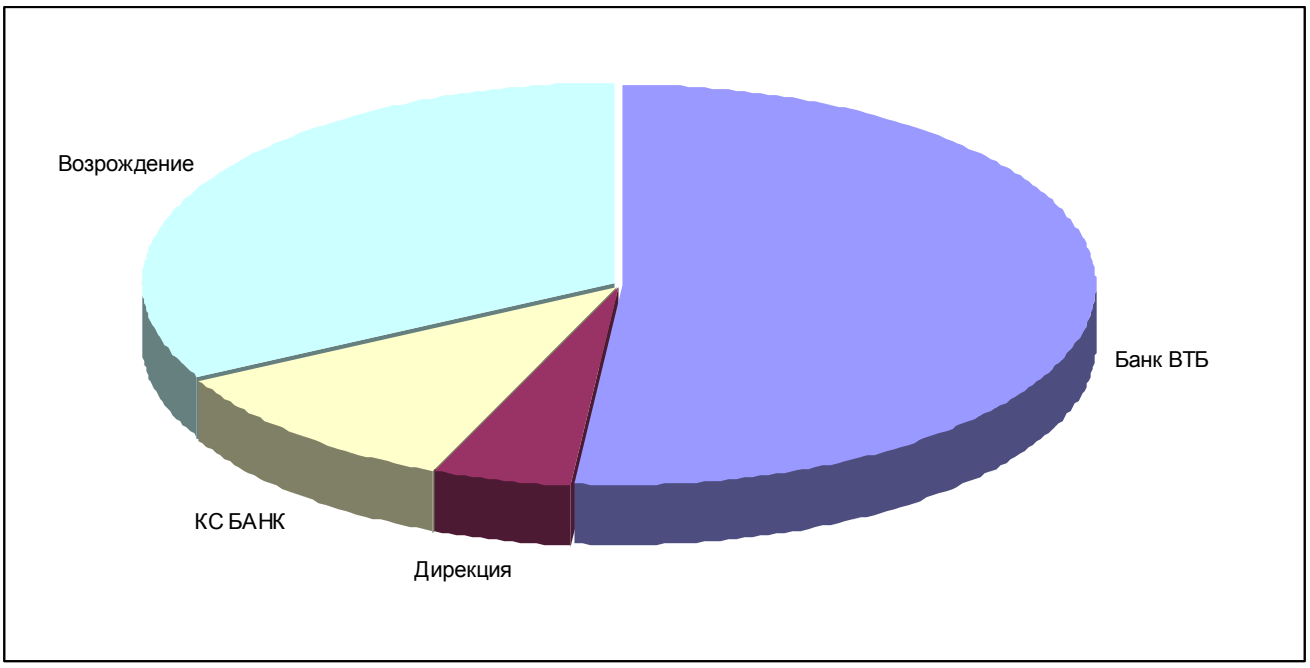

Рис. 5 - Структура кредитного портфеля ОАО МИК

1.5. Объем использованных энергоресурсов

Обществом в 2010 году на содержание объектов жилищной инфраструктуры и жилых домов потреблено газа по базе на ул.Осипенко – 73,495 тыс. куб.м., в р.ц. Атяшево – 15,32 тыс. куб.м., в р.ц.Лямбирь – 12,097 тыс. куб.м. на общую сумму 1351 552 рубля. Воды по базе на ул.Осипенко потреблено за 2010 год 3 916 куб.м. на сумму 57 530 рублей, электроэнергии в г.Краснослободске потреблено 71,8 Гкал на сумму 96 395 рублей, в р.ц.Ковылкино – 246,23 Гкал на сумму 295 055 рублей.

1.6. Перспективы развития Общества

Согласно плану развития Общества объем строительства жилья в 2011г. составит 65,5 тыс. $м^2$, в т.ч. 53,3 тыс. $м^2$ – многоквартирные жилые дома и 12,2 тыс. $м^2$ – индивидуальное строительство на селе.

На финансирование строительства в 2011г. планируется направить 2 004,9 млн. руб.

Планируется, что величина предоставленных ипотечных жилищных кредитов и займов в течение 2011 г. будет не ниже уровня 2010 г. Планируемый объем выдачи ипотечных жилищных займов – до 400,0 млн. рублей.

Основными источниками финансирования строительства являются денежные средства населения, привлекаемые по договорам долевого участия в строительстве, кредиты банков, средства от рефинансирования закладных. На 2011г. запланирована дополнительная эмиссия в сумме 550,0 млн. руб.

На 2011г. Обществом законтрактован объем рефинансирования по классической ипотеке в сумме 305,68 млн. руб.

На сегодняшний день определены основные программы, по которым будут распределяться квартиры:

- по программе обеспечения жильем ветеранов ВОВ планируется реализовать до 300 квартир в г.о. Саранск и районах Республики Мордовия с использованием средств субсидий в сумме 286,2 млн. рублей;

- по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» из бюджетов различных уровней планируется выделить 300,5 млн. рублей. Ориентировочное количество семей составит более 600, из которых до 60% будут реализовывать сертификаты через Общество;

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

В рамках реализации проекта «Стимул» на территории субъекта Правительством Республики Мордовия в адрес ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» направлено предложение об осуществлении в порядке эксперимента прямого финансирования регионального оператора (Общества) Агентством с целью снижения финансовой нагрузки, приходящейся на Застройщика проекта и, как следствие, снижения себестоимости построенного жилья эконом-класса.

Также в рамках участия в продукте «Малоэтажное жилье» Обществом подготовлен и направлен необходимый пакет документов для включения территории реализации комплексной застройки малоэтажными жилыми домами на участке в р.п.Луховка г.о. Саранск в сфере малоэтажного жилищного строительства в перечень Территорий организованной комплексной малоэтажной застройки.

В настоящее время Обществом готовится заявка на рассмотрение проекта строительства жилья экономического класса в рамках программы инвестиций Внешэкономбанка в строительство доступного жилья и ипотеку в 2010-2013 годах. Ожидаемый объем инвестиций в жилищное строительство Республики Мордовия по данному проекту ожидается в размере не менее 300,0 млн. рублей.

1.7. Характеристика основных рисков в деятельности Общества

В области ипотечного жилищного кредитования Обществу присущи все виды рисков финансового рынка:

1. *Инфляционный риск*. Заключается в возможном обесценивании реальной стоимости капитала, а также ожидаемых доходов и прибыли от осуществлении сделок в связи с ростом

инфляции.

Одним из методов минимизации инфляционного риска является включение в состав предстоящего дохода по финансовым операциям размера инфляционной премии.

2. Рыночные риски:

- изменение доходов и расходов населения;
- риски, возникающие в результате деятельности контрагентов (невыполнение или несвоевременное выполнение контрагентами своих обязательств). Главные риски для Общества здесь связаны с деятельностью банков-партнеров, страховых компаний, а также с деятельностью ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» г. Москва в части выполнения ими своих обязательств и др.

3. Кредитные риски Общества:

- риск дефолта закладной. Данный риск связан с неспособностью или нежеланием выполнения заемщиками обязательств по ипотечным кредитам (займам), что может негативно отразиться на финансовом состоянии Общества. Дефолт закладной может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение зарплаты одного из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (неблагоприятная макроэкономическая ситуация в стране).

Дефолт - заемщик не исполняет взятые на себя обязательства по закладной или договорам ипотечной сделки и нет оснований полагать, что обязательства по ипотечному кредиту будут выполнены (например, есть заявление заемщика о невозможности исполнять обязательства или информация о действиях заемщика, на основании которых делается вывод о его неплатежеспособности), а также принято решение Кредитным комитетом Общества о присвоении закладной статуса дефолтной.

- риск падения цен на рынке недвижимости. Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению обеспечения ипотечных кредитов (займов), составляющих портфель Общества. В этом случае при обращении взыскания залогодержатель (Общество) может не полностью удовлетворить свои требования по закладным. Снижение вероятных убытков, связанных с дефолтами закладных, регулируются коэффициентом «Кредит (займ) к залогу», т.е. соотношением суммы предоставленного кредита (займа) к оценочной стоимости жилья в залоге, которая не может превышать 90%. По мере погашения займа влияние данного риска, применительно к отдельной закладной, сокращается.

4. Также Обществу присущи *процентные риски,* которые могут возникнуть 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.

Поскольку Общество осуществляет также деятельность по строительству нового жилья, то ему присущи и некоторые строительные риски:

- риск невыполнения застройщиком обязательств по срокам ввода жилья в эксплуатацию;
- риск возникновения непредвиденных расходов при строительстве, как следствие удорожания строительства.
- риск банкротства организации-партнера и др.

В целом по оценкам страховых компаний риски в строительстве составляют порядка 8 - 10 %.

К прочим рискам, связанным с деятельностью Общества можно отнести риск изменения законодательства, связанного с регулированием деятельности Общества, и риск изменения приоритетов Правительства РФ в области решения задач, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России. В настоящий момент Общество оценивает данные риски как незначительные.

Общество стремится уже в процессе текущей деятельности устранять и минимизировать неблагоприятные факторы, которые могут ухудшить основные показатели работы.

1.8. Финансовый анализ деятельности Общества

Сравнительный аналитический анализ баланса выявляет важнейшие характеристики:

- общая стоимость имущества;
- стоимость иммобилизованных и мобильных средств;
- величина собственных и заемных средств и др.

В процессе построения сравнительного аналитического баланса выявлены следующие отрицательные тенденции:

- темп роста оборотных активов ниже, чем темп роста внеоборотных активов
- заемный капитал превышает собственный
- темп роста кредиторской задолженности значительно превышает темп роста дебиторской задолженности.

В анализируемом периоде произошло увеличение уровня внеоборотных активов. При этом возросла сумма основных средств на 3 409 тыс. руб. или на 19,2%, незавершенного строительства на 650 564 тыс. руб. или на 113,2%. Балансовая стоимость долгосрочных финансовых вложений уменьшилась.

Оборотные активы формируются в основном за счет запасов, краткосрочной дебиторской задолженности, краткосрочных финансовых вложений, денежных средств. Незначительную величину в составе оборотных средств составляют также НДС по приобретенным ценностям, долгосрочная дебиторская задолженность.

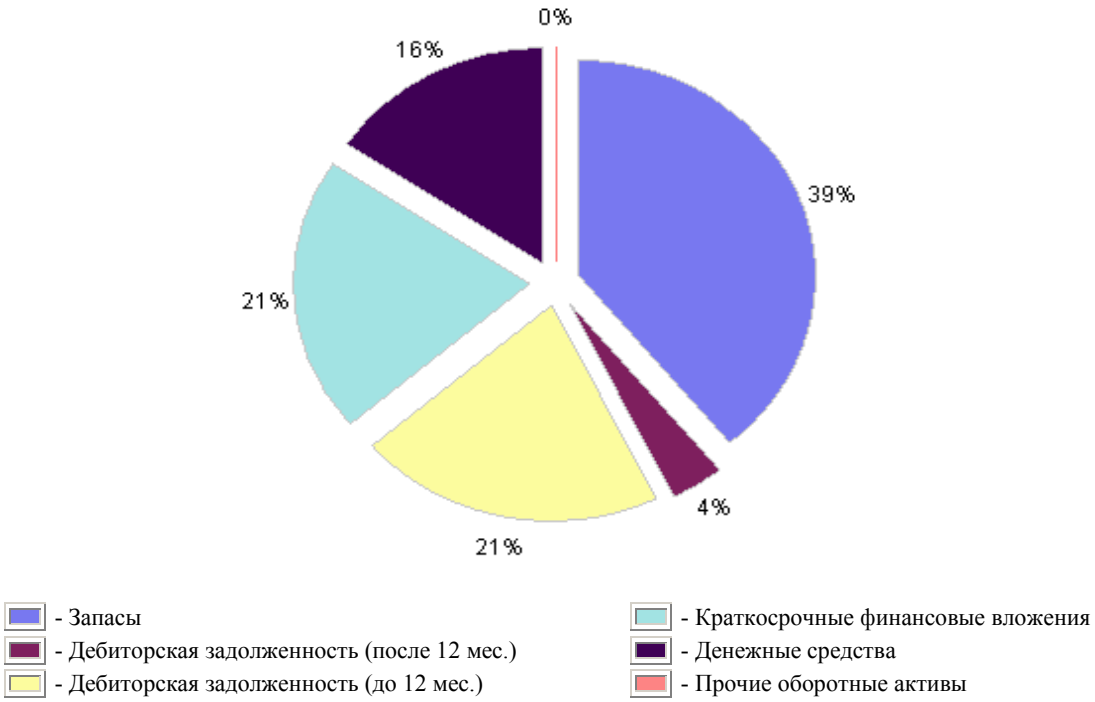

Рис. 6 – Структура оборотных активов на 01.01.2011г.

Стоимость запасов за исследуемый период увеличилась на 99 894 тыс. руб. и составила 492 827 тыс. руб.

Дебиторская задолженность со сроком погашения свыше 12 месяцев в анализируемом периоде возросла на 99 894 тыс. руб. или 3,6% и составила 61 952 тыс. руб. Уровень долгосрочной дебиторской задолженности в составе оборотных активов составил по состоянию на 01.01.2010 г. – 3,9%, а по состоянию на 01.01.2011 г. – 3,7%. Краткосрочная дебиторская задолженность возросла на 3 811 тыс. руб. или 1,1% и составила 356 835 тыс. руб. Таким образом, за период с 01.01.2010г. по 01.01.2011г. оборотные активы предприятия за счет роста общей суммы дебиторской задолженности увеличились на 5 958 тыс. руб.

В структуре баланса Общества как на начало, так и на конец периода присутствуют краткосрочные финансовые вложения. В течение анализируемого периода их уровень возрос на 235 786 тыс. руб. и составил 348 983 тыс. руб.

Сумма свободных денежных средств за период с 01.01.2010г. по 01.01.2011г. снизилась на

259 157 тыс. руб. и составила 264 978 тыс. руб.

На конец 2010г. в составе собственного капитала выделяется уставный капитал, резервный капитал, нераспределенная прибыль.

Рис. 7 – Структура собственных средств

Уставный капитал возрос на 262 000 тыс. руб. и составил 1 207 014 тыс. руб. Также в структуре баланса присутствует резервный капитал в сумме 62 251 тыс. руб. Уровень нераспределенной прибыли возрос на 9 864 тыс. руб. и составил 125 636 тыс. руб.

Заемные средства состоят из долгосрочных и краткосрочных обязательств.

Рис. 8 – Структура заемных средств

Долгосрочные обязательства возросли на 418 119 тыс. руб. и составляют 492 432 тыс.руб. или 662,6% от их первоначального уровня. В структуре долгосрочных обязательств на начало периода присутствуют кредиты и займы, уровень которых составляет 80,7% от общей суммы обязательств со сроком погашения свыше 12 месяцев, отложенные налоговые обязательства. В конце периода долгосрочные обязательства состоят из кредитов и займов на 93,2%, отложенных налоговых обязательств на 6,8%.

Сумма краткосрочных заемных средств на 01.01.2011г. снизилась по сравнению 01.01.2010г. на 387 385 тыс. руб. и составила 759 884 тыс. руб. Сумма кредиторской задолженности на 01.01.2011 г. возросла на 237 433 тыс. руб. и составила 594 602 тыс. руб. По состоянию на 01.01.2010 г. ее уровень составляет 13,2% общей стоимости имущества, а на 01.01.2011г. – 17,9%.

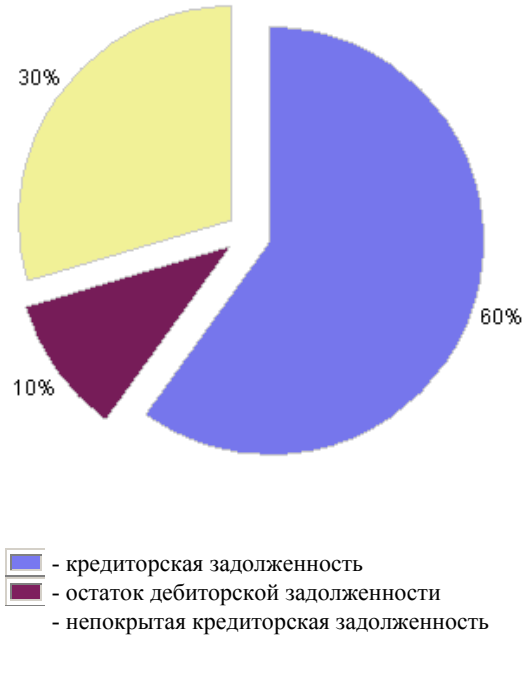

Рис. 9 - Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности на 01.01.2011 г.

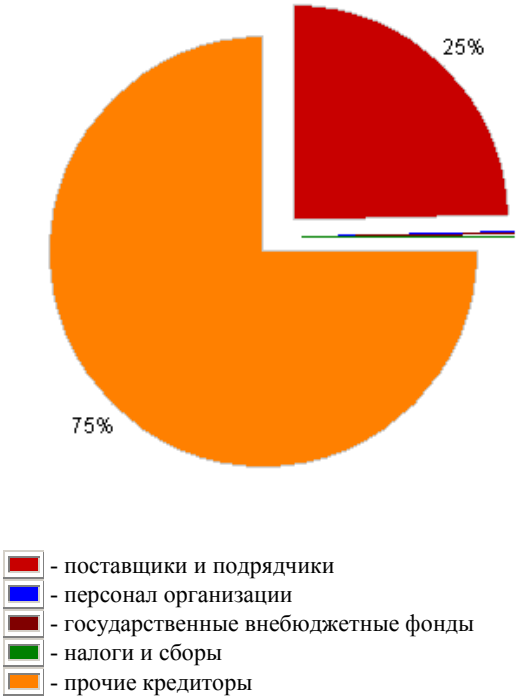

Рис. 10 - Структура кредиторской задолженности на 01.01.2011 г.

Произошло изменение соотношения дебиторской и кредиторской задолженности. При этом по состоянию на 01.01.2010г. дебиторская задолженность превышала кредиторскую на 15,6%, а по состоянию на 01.01.2011г. кредиторская задолженность была выше дебиторской на 42%. Таким образом, за исследуемый период увеличилось отвлечение средств из оборота, возросло косвенное кредитование средствами Общества других предприятий.

Анализ структуры кредиторской задолженности позволяет сделать следующий вывод: на начало исследуемого периода наибольший удельный вес в ней занимают прочие кредиторы. В структуре кредиторской задолженности на 01.01.2011г. преобладают прочие кредиторы. Оставшаяся часть кредиторской задолженности распределяется следующим образом: по состоянию на 01.01.2010г. 14,3% занимает задолженность перед поставщиками, 1,5% занимает задолженность по налогам и сборам. По состоянию на 01.01.2011г. 24,5% занимает задолженность перед поставщиками, 0,2% занимает задолженность перед внебюджетными фондами, 0,3% занимает задолженность по налогам и сборам.

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

Увеличение активов на 601 352 тыс. руб. сопровождается одновременным увеличением обязательств на 329 488 тыс. руб. Так как платежеспособность зависит от покрытия обязательств активами, можно утверждать, что вследствие того, что активы Общества возросли в большей степени, чем его обязательства, отношение текущих пассивов к текущим активам изменилось и повлекло улучшение платежеспособности.

Таблица 2 – Оценка платежеспособности организации

Наименование показателя	01.01.2010	01.01.2011	изменение
	базис	отчет	
I. Оценка текущей платежеспособности			
1. Коэффициент абсолютной ликвидности Л2 (норма денежных резервов)	0.4236	0.4533	0.0297
2. Коэффициент быстрой ликвидности Л3 («критической оценки»)	0.6602	0.7167	0.0565
3. Коэффициент текущей ликвидности Л4 (покрытия долгов)	1.3703	1.4696	0.0993

Коэффициент абсолютной ликвидности (Л2) показывает, какую часть краткосрочной задолженности организация может погасить в ближайшее. На 01.01.2011 года платежеспособность Общества считается оптимальной. При этом увеличилась гарантия погашения долгов.

Коэффициент критической оценки (Л3) показывает, какая часть краткосрочных обязательств организации может быть немедленно погашена за счет средств на различных счетах, в краткосрочных ценных бумагах, а также поступлений по счетам. На 01.01.2011 года уровень коэффициента быстрой ликвидности считается достаточным. При этом наблюдается рост среднесрочной платежеспособности Общества.

Коэффициент текущей ликвидности (Л4) показывает степень, в которой текущие активы покрывают текущие пассивы. На 01.01.2011 года уровень коэффициента текущей ликвидности считается недостаточным. При этом наблюдается незначительный рост платежеспособности предприятия по сравнению с 01.01.2010 года.

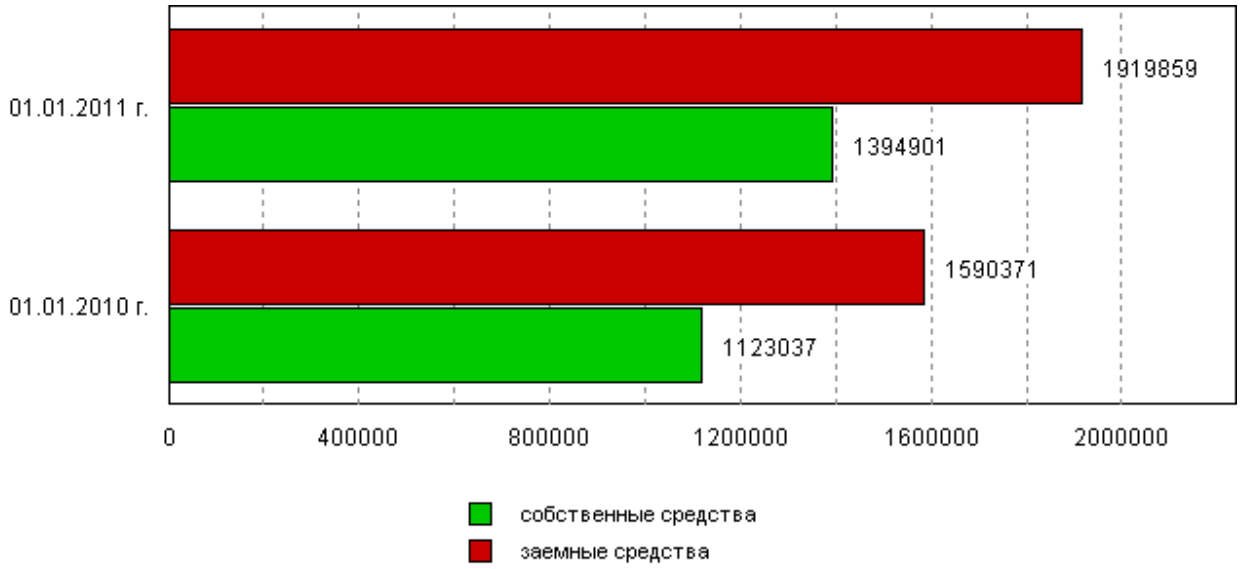

Рис. 11 – Динамика собственных и заемных средств

Анализ использования капитала.

Капитал в процессе своего движения проходит последовательно три стадии кругооборота: заготовительную, производственную и сбытовую. Чем быстрее капитал сделает кругооборот, тем больше предприятие получит и реализует продукции при одной и той же сумме капитала за определенный отрезок времени. Задержка движения средств на любой стадии ведет к замедлению оборачиваемости капитала, требует дополнительного вложения средств и может вызвать значительное ухудшение финансового состояния предприятия.

Таблица 4 – Анализ интенсивности использования капитала

Наименование показателя	**за 2009**	**за 2010**	изменение
	базис	**отчет**	
Выручка от продаж	1667156	1336755	-330401
Стоимость функционирующего капитала	673633.5	1269161	595527.5
в том числе оборотного	664767.5	1249724.5	584957
Удельный вес оборотных активов в общей сумме капиталов,%	0.9868	0.9847	-0.0021
Коэффициент оборачиваемости капитала	2.4749	1.0533	-1.4216
в том числе оборотного	2.5079	1.0696	-1.4383
Продолжительность оборота капитала	145.4604	341.783	196.3226
в том числе оборотного	143.5464	336.5744	193.028
Изменение коэффициента оборачиваемости капитала за счет			
структуры капитала			-0.0053
скорости оборота оборотного капитала			-1.4162
Изменение продолжительности оборота капитала за счет			
структуры капитала			0.7274
скорости оборота оборотного капитала			195.6101
Экономический эффект			728986.7143

Продолжительность оборота совокупного капитала увеличилась на 196 дней, а коэффициент оборачиваемости соответственно уменьшился на 1,42. Замедление оборачиваемости совокупного капитала произошло как за счет изменения структуры капитала (уменьшения доли оборотного капитала в общей его сумме), так и за счет замедления оборачиваемости последнего.

В связи с замедлением оборачиваемости оборотного капитала на 196 дней произошло дополнительное привлечение средств в оборот на сумму 728,99 млн.руб.

На основе проведенного анализа финансовое состояние может быть оценено как среднего качества.

За 2010 год не произошло существенных изменений в финансовом состоянии Общества.

Доход на одну акцию составил 8,17 руб. чистой прибыли, полученной Обществом за 2010 год.

Таблица 6 – Динамика величины чистых активов ОАО «МИК»

	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год
Величина чистых активов Общества, тыс. руб.	834 129	986 745	1 099 256	1 123 587	1 465 395

Величина чистых активов Общества по сравнению с 2009 годом увеличилась на 341 808 тыс.руб. (рост на 130,4% к итогу 2009 года).

II. КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

2.1. Принципы корпоративного управления. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления

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

Защита прав акционеров и инвесторов обеспечивается:

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

Прозрачность и информационная открытость Общества обеспечивается:

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

Корпоративных конфликтов, связанных с ненадлежащим исполнением Обществом рекомендаций Кодекса корпоративного поведения, в отчетном году не возникало.

Корпоративное управление и контроль за деятельностью Общества осуществляют:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган);
- Ревизионная комиссия.

Документальная база корпоративного управления включает в себя нормативно – правовые акты Российской Федерации, локальные нормативные акты.

2.2. Отчет о начислении и выплате дивидендов по акциям

В 2010 году дивиденды по акциям Общества не начислялись и не выплачивались.

2.3. Сведения о «крупных» сделках и сделках «с заинтересованностью»

1. Собранием акционеров (Протокол №1 от 16 апреля 2010 года) одобрена сделка с заинтересованностью - приобретение Республикой Мордовия в лице ГАУ РМ «Фонд имущества» акций Общества в количестве 600 тысяч штук на сумму 600 миллионов рублей.

Основание для признания сделки с заинтересованностью - владение акционером Общества Республикой Мордовия в лице ГАУ РМ «Фонд имущества» более 20% от акций Общества.

В рамках данного одобрения акционером приобретено 150 000 акций на сумму 150 миллионов рублей, из которых оплачено 50 миллионов рублей.

2. Советом директоров (Протокол №10 от 20.12.2010 г.) Общества одобрена сделка с заинтересованностью – договора поручительства с ОАО АКБ «Актив Банк» г. Саранск по кредитному договору между ООО «Сити Строй» и ОАО АКБ «Актив Банк» на сумму 17 500 000 рублей сроком до 20 января 2011 года под 12% годовых.

Основание для признание сделки сделкой с заинтересованностью - члены Совета директоров Общества Меркушкин А.И. и Петрушкин Н.В. являются членами Совета директоров ОАО АКБ «Актив Банк».

Крупных сделок в соответствии с действующим законодательством Общество за 2010 год не совершало.

2.4. Совет директоров Общества

Состав Совета директоров Общества в 2010 г. был утвержден в количестве 9 человек:

Родимов Валерий Николаевич
Год рождения: 1950
Должности за последние 5 лет:
Период: 2005 - 2008
Организация: Правительство Республики Мордовия
Сфера деятельности: управление
Должность: Заместитель Председателя Правительства Республики Мордовия
Период: 04.02.2009 – наст. время
Организация: ОАО «Связьстройком-4»
Сфера деятельности: управление
Должность: Председатель Совета директоров
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Дергунов Евгений Иванович
Год рождения: 1963
Должности за последние 5 лет:
Период: 2000 - 2009
Организация: Администрация городского округа Саранск
Сфера деятельности: управление
Должность: Заместитель Главы Администрации городского округа Саранск
Период: 2009-наст. время
Организация: Правительство Республики Мордовия
Сфера деятельности: управление
Должность: Заместитель Председателя Правительства Республики Мордовия
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Гриценко Алексей Владимирович
Год рождения: 1980
Должности за последние 5 лет:
Период: 2004 - 2009
Организация: Министерство экономики Республики Мордовия
Сфера деятельности: управление
Должность: Начальник отдела экономики строительства, ЖКХ и лицензирования
Период: 2009 – по наст. время
Организация: Министерство экономики Республики Мордовия
Сфера деятельности: управление
Должность: Заместитель Министра экономики Республики Мордовия
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Ведясов Александр Андреевич
Год рождения: 1951
Должности за последние 5 лет:
Период: 2001 - наст. время
Организация: Открытое акционерное общество "Мордовская ипотечная корпорация"
Сфера деятельности: управление
Должность: Генеральный директор
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Грак Александр Петрович
Год рождения: 1961
Должности за последние 5 лет:
Период: 2004 – наст. время
Организация: Администрация г. Саранска
Сфера деятельности: управление
Должность: Заместитель Главы Администрации г. Саранска – директор Департамента недвижимости и перспективного развития
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет
Меркушкин Александр Иванович
Год рождения: 1942
Должности за последние 5 лет:
Период: 1994 - наст. время
Организация: Открытое акционерное общество Проектно-строительная холдинговая компания "Саранскстройзаказчик"
Сфера деятельности: управление
Должность: Президент
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет
Петрушкин Николай Владимирович
Год рождения: 1954
Должности за последние 5 лет:
Период: 1998 - наст. время
Организация: Правительство Республики Мордовия
Сфера деятельности: управление
Должность: Заместитель Председателя Правительства Республики Мордовия
Период: 1998 -2008
Организация: Министерство финансов Республики Мордовия
Сфера деятельности: управление
Должность: Министр финансов Республики Мордовия
Период: 2008г.- наст. время
Организация: Министерство финансов Республики Мордовия
Сфера деятельности: управление
Должность: Первый заместитель Председателя Правительства - Министр финансов Республики Мордовия
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет
Терелов Евгений Александрович
Год рождения: 1960
Должности за последние 5 лет:
Период: 2005-наст.время
Организация: Министерство строительства и архитектуры Республики Мордовия
Сфера деятельности: управление
Должность: Министр строительства и архитектуры Республики Мордовия
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет
Шкурихин Анатолий Григорьевич
Год рождения: 1952
Должности за последние 5 лет:
Период: 2001-наст. время
Организация: Администрация Главы Республики Мордовия
Сфера деятельности: управление
Должность: начальник Управления экономической политики

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

2.5. Генеральный директор Общества

Ведясов Александр Андреевич избран на общем годовом собрании акционеров Общества 2 мая 2007 года сроком на пять лет в соответствии с Уставом общества. На сегодняшний день остается действующим Генеральным директором. Не является акционером Общества.

2.6. Критерии определения и размер вознаграждений Генерального директора и членов Совета директоров Общества

Вознаграждение генерального директора осуществляется согласно трудового договора.

III. СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное фирменное наименование общества:
Открытое акционерное общество «Мордовская ипотечная корпорация»
Место нахождения (Юридический адрес, почтовый адрес):
Юридический адрес: Россия, 430000 г. Саранск, ул. Коммунистическая, 89
Почтовый адрес: Россия, 430000 г. Саранск, ул. Коммунистическая, 89
Контакты:
Телефон: 24-29-83, 48-23-65, 24-68-95
Факс: 23-40-71
Банковские реквизиты:
ИНН 1326183513 р/с 40702810800000001126 в ОАО АКБ «Актив Банк» г. Саранск к/с 30101810500000000752, БИК 048952752.
Коды идентификации
ИНН 1326183513
КПП 132650001 ОКПО 57561646
ОКОПФ 45.2
ОГРН 1021300979127
Адрес Общества в Internet: http://www.ipotekarm.ru
E-mail: **ipoteka@moris.ru**
Сведения об аудиторе Общества:
Наименование: ЗАО Аудиторско-консультационная фирма «ФЕДОРЕНКО»
Место нахождения: 430000, г. Саранск, ул. Крупской ,20
Участие в саморегулируемой организации аудиторов:
Является членом и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов некоммерческого партнерства «Аудиторская Ассоциация Содружество» за основным регистрационным № 11006000640
Сведения об реестродержателе Общества:
Наименование: Мордовский республиканский филиал ОАО «Регистратор Р.О.С.Т.»
Место нахождения: ***РФ, г. Саранск***
Почтовый адрес: 430003, г. Саранск, пр. Ленина, д. 100
Тел.:27-01-54,
Адрес электронной почты: **polyanskiy@ifgk.ru**
Лицензия:
Номер лицензии: ***01071***
Дата выдачи: ***08.08.96***
Срок действия: ***не установлен***
Орган, выдавший лицензию: ***ФКЦБ РФ***
Дата, с которой ведение реестра именных ценных бумаг эмитента осуществляется указанным регистратором: 03.07.2002
Депозитария эмитент не имеет.