



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

УТВЕРЖДЕН

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

Протокол № _____ от «___» _____ 2026г.

**Председатель
собрания _____ /А.А. Гришакин/**

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ 2025

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

Общая характеристика Общества	
Об Обществе	4
Положение Общества в отрасли	9
Перспективы, приоритеты и риски развития Общества	9
Об отчете	13
Менеджмент и структура управления Общества	
Структура управления Общества	15
Привлечение заинтересованных сторон	20
Основные направления деятельности Общества	
Строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры	22
Управление недвижимостью	26
Сопровождение ипотечных активов	27
Управление кредитным портфелем	29
Кадровая и социальная политика	30
Результаты финансово – хозяйственной деятельности Общества	
Финансово-экономический анализ деятельности и его основные показатели	34
<i>сравнительный аналитический баланс</i>	34
<i>анализ платежеспособности</i>	39
<i>анализ рыночной устойчивости</i>	41
<i>анализ финансовой устойчивости</i>	44
<i>анализ финансовых результатов</i>	46
<i>анализ и оценка доходности и рентабельности</i>	49
<i>анализ денежных потоков</i>	52
<i>оценка финансового потенциала организации</i>	54
<i>расчет стоимости чистых активов</i>	56
Начисление и выплата дивидендов	57
Корпоративная и справочная информация	
Отчет Совета директоров Общества о результатах по главным направлениям деятельности	59
Сведения о крупных сделках и сделках с заинтересованностью, сделках, оказывающих существенное влияние на финансовое положение Общества	59
Сведения о соблюдении принципов корпоративного управления	59
Справочная информация	60

Общая характеристика Общества



Об Обществе

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» (далее – Общество, АО «СЗ «МИК») создано 19 декабря 2001 года на Общем собрании акционеров, зарегистрировано 29 декабря 2001 года распоряжением Администрации города Саранска Республики Мордовия № 3150-рз. В соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» 31 октября 2002 года Инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Саранска Республики Мордовия внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1021300979127.

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

Общество является коммерческой организацией, преследующей в качестве основной цели своей предпринимательской деятельности производство товара, выполнение работ, оказание услуг и извлечение прибыли.

Целями деятельности Общества являются:

- удовлетворение общественных потребностей в результатах его деятельности и получение прибыли, содействие привлечению денежных средств граждан в жилищную и инвестиционную сферу;
- расширение объемов жилищного строительства;
- повышение благосостояния граждан и улучшение социально-экономической ситуации в регионе.

Основным видом экономической деятельности Общества по ОКВЭД является строительство жилых и нежилых зданий.

Прочими видами деятельности Общества являются:

- инвестиционная деятельность в строительстве ипотечного жилья;
- исполнение функций Заказчика (Застройщика) при строительстве жилых многоквартирных домов;
- операционная деятельность на вторичном рынке жилья (риэлтерская деятельность).

Общество является членом Саморегулируемой организации «Ассоциация строителей Мордовии» (регистрационный номер записи в Государственном реестре саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства СРО-С-092-30112009; дата включения в реестр сведений 30 ноября 2009 года; адрес: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кавказская, д. 1/2), регистрационный номер Общества в реестре членов Саморегулируемой организации – 102, дата регистрации Общества в реестре членов Саморегулируемой организации – 26 марта 2010 года. На основании Решения Правления СРО НП «МСС» от 26 марта 2010 года (Протокол № 11) АО «СЗ «МИК» имеет право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору строительного подряда (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии), а также осуществлять строительный контроль:

- за общестроительными работами;
- за работами в области водоснабжения и канализации;

- за работами в области теплогаснабжения и вентиляции;
- за работами в области пожарной безопасности;
- за работами в области электроснабжения.

Кроме того, Общество является членом Саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональное объединение проектных организаций» (СРО Ассоциации «МОПО») (регистрационный номер записи в Государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-014-05082009; адрес: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кавказская, д. 1/2), регистрационный номер Общества в реестре членов Саморегулируемой организации – 829, дата регистрации Общества в реестре членов Саморегулируемой организации – 13 сентября 2021 года. На основании Решения Президиума СРО Ассоциации «МОПО» от 9 сентября 2021 года. (Протокол № 47) АО «СЗ «МИК» имеет право осуществлять подготовку проектной документации.

В начале 2003 года между Правительством Республики Мордовия, АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (с 2 марта 2018 года переименовано в АО «ДОМ.РФ») и АО «СЗ «МИК» было заключено трехстороннее соглашение по развитию на территории Республики Мордовия системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Таким образом, республиканская система ипотечного жилищного кредитования стала частью общероссийской двухуровневой системы ипотеки, и появилась возможность привлечь в регион долгосрочные внебюджетные средства, а Общество стало единственным в Республике Мордовия региональным оператором по внедрению и обслуживанию ипотечных продуктов АО «ДОМ.РФ».

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

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

Всего Обществом и коммерческими банками за период деятельности с 2002 года по 2025 год было выдано на приобретение и строительство жилья 13,50 тыс. ипотечных займов и кредитов на сумму 16,12 млрд. руб., в т.ч. 6,67 тыс. ипотечных займов на общую сумму 4,70 млрд. руб. выдано АО «СЗ «МИК», рефинансировано 6,96 тыс. закладных на общую сумму 4,77 млрд. руб., в т.ч. в АО «ДОМ.РФ» – 5,36 тыс. закладных на сумму 4,09 млрд. руб.

За период с 2002 года по 2025 год Обществом в строительство жилых домов, а также объектов социальной и инженерной инфраструктуры инвестировано более 29,65 млрд. руб., построено с участием АО «СЗ «МИК» 989,39 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. 716,96 тыс. кв. м – введено в эксплуатацию в качестве Заказчика-Застройщика. Более 16,74 тыс. семей улучшили свои жилищные условия, в т.ч. 14,07 тыс. семей – в г. Саранске, 2,67 тыс. семей – в районах Республики Мордовия.

Основная деятельность Общества – строительство жилых и нежилых зданий – направлена на комплексное освоение земельных участков с возведением всей необходимой инженерной и социальной инфраструктуры территории застройки. На территории

городского округа Саранск Обществом в качестве Заказчика-Застройщика реализованы следующие масштабные проекты по комплексному освоению земельных участков с целью строительства многоквартирных жилых домов:

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



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

- строительство малоэтажных жилых домов в р.п. Луховка (сроки реализации проекта: 2015 – 2022 годы, построено 34 многоквартирных жилых дома (870 квартир) общей площадью жилья 40,58 тыс. кв. м).
- комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки первого микрорайона (сроки реализации: 2010 – 2014 годы, построено 1 322 квартиры общей площадью жилья 76,71 тыс. кв. м);



Рис. 2. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки 1-го микрорайона»

- комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки второго микрорайона (сроки реализации: 2014 – 2018 годы, построено 1 095 квартир общей площадью жилья 60,79 тыс. кв. м);



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

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



Рис. 4. «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-го микрорайона»



Рис. 5. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки 4-го микрорайона»

- комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона (сроки реализации: 2019 – 2025 годы, построено 1 834 квартиры общей площадью жилья 98,22 тыс. кв. м); в настоящее время завершаются работы по устройству твердых покрытий автостоянки и тротуаров в районе жилого дома (площадка № 11 по генплану), а также благоустройству и озеленению территории микрорайона.

Положение Общества в отрасли

В настоящее время в системе ипотечного жилищного кредитования в Республике Мордовия ключевую роль играют такие крупные кредитные организации федерального значения, осуществляющие выдачу ипотечных жилищных кредитов, как ПАО Сбербанк, Банк ВТБ (ПАО), ПАО «Банк ПСБ», Банк ГПБ (АО), АО «Альфа-Банк».

В связи с отзывом Центральным банком Российской Федерации лицензий на осуществление банковских операций у региональных банков АО «АКТИВ БАНК» (дата отзыва – 25 июня 2021 года) и АО «КС БАНК» (дата отзыва – 6 августа 2021 года) прекращена деятельность данных кредитных организаций по выдаче ипотечных жилищных кредитов.

Выдача ипотечных жилищных займов за счет средств АО «СЗ «МИК» прекращена с 2019 года в связи с ограничениями, установленными для Застройщиков внесенными изменениями в Федеральный Закон РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

Всего за период 2025 года объем введенного в эксплуатацию Обществом жилья составил 15,55 % от общего объема ввода жилых домов предприятиями и организациями Республики Мордовия. При этом по данному показателю Общество в отчетном году заняло 1-е место в Республике Мордовия среди всех строительных организаций.

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

Перспективы, приоритеты и риски развития Общества

С учетом изменений законодательства Российской Федерации, в т.ч. Федерального Закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», особое внимание в ближайшей перспективе Общество будет уделять:

- увеличению доли Общества на рынке первичного жилья Республики Мордовия и повышению уровня качества строительно-монтажных и отделочных работ;
- повышению доступности жилья для населения различных социальных категорий путем внедрения и обслуживания льготных программ и специализированных продуктов при участии кредитных организаций;
- развитию на территории Республики Мордовия новых жилищных программ, реализуемых при участии и поддержке государственных органов;

- поиску, комплексной оценке и отбору новых земельных участков для застройки;
- продвижению брэнда и узнаваемости компании путем участия в специализированных мероприятиях общероссийского значения, проводимых на территории Республики Мордовия;
- оптимизации кредитного портфеля Общества;
- оптимизации внутренних бизнес-процессов компании, в т.ч.:
 - ✓ повышению качественного уровня работы с клиентами (в т.ч. за счет функционирования созданного отдела по урегулированию претензий);
 - ✓ дальнейшему расширению системы профессионального обучения работников с целью повышения уровня квалификации и мотивации;
 - ✓ совершенствованию системы планирования и аналитической работы путем внедрения специализированных программных продуктов;
 - ✓ расширению инструментов рекламы и маркетинга.

Приоритетное направление работы Общества по основному виду деятельности на ближайшие годы – продолжение реализации самого масштабного проекта в истории функционирования компании «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска», который состоит из пяти микрорайонов и соответствует всем современным требованиям применения комплексного механизма застройки территорий.

В отчетном году продолжилось строительство жилых домов в третьем микрорайоне – ЖК «Новая история». Участок под застройку третьего микрорайона расположен в пойме реки Тавла. Площадь территории в проектируемых границах свободна от застройки и составляет 15 га.



Рис. 6. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки 3-го микрорайона»

Застройка третьего микрорайона представлена жилыми домами каркасно-монолитного исполнения этажностью от 9-ти до 18-ти этажей, общая площадь жилья составит 160,00 тыс. кв. м (3 030 квартир), общая площадь нежилых помещений – 3,42 тыс. кв. м; сроки реализации проекта: 2024 – 2032 годы.

Также в 2025 году продолжилась реализация еще одного жилищного проекта в юго-западной части г. Саранска – «Застройка многоэтажными жилыми домами по ул. Филатова (площадки № 1 и № 2 по генплану) в г. Саранске».



Рис. 7. «Застройка многоэтажными жилыми домами по ул. Филатова (площадки № 1 и № 2 по генплану) в г. Саранске»

Земельные участки общей площадью 8 156,00 кв. м, отведенные для размещения многоэтажных жилых домов, расположены в районе ул. Филатова и граничат:

- с запада – с многоэтажным жилым домом № 92 по ул. Гагарина и его дворовой территорией;
- с востока – с проезжей частью ул. Филатова и гостевой автостоянкой жилого дома № 92 по ул. Гагарина;
- с юга – с проезжей частью ул. Фурманова и частными домовладениями;
- с севера – с проезжей частью ул. Мичурина.

Жилые дома являются составными элементами общего архитектурно-планировочного и композиционного решения и относятся к застройке повышенной этажности – 12 этажей. Дома в рамках проекта кирпичного исполнения, общая площадь жилья составит 11,22 тыс. кв. м (214 квартир). Сроки реализации проекта: 2024 – 2026 годы.

Всего в 2026 году планируется ввести в эксплуатацию не менее 19 872,12 кв. м жилья (368 квартир) (88,21 % к факту ввода многоквартирных жилых домов в 2025 году), в т.ч.:

- 2 жилых дома общей площадью жилья **14 260,40 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 третьего микрорайона» (площадки № 1а и № 1б по генплану);
- 1 жилой дом общей площадью жилья **5 611,72 кв. м** в рамках реализации проекта «Застройка многоэтажными жилыми домами по ул. Филатова (площадка № 2 по генплану) в г. Саранске».

Планируемый на 2026 год объем инвестиций в строительство жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры, проведение инженерной подготовки территории застройки, технологическое присоединение к инженерным сетям, проведение инженерных изысканий, разработку и экспертизу проектно-сметной документации и прочие строительные работы составляет **2 341,179 млн. руб.** (165,43 % к факту объема инвестиций в 2025 году), в т.ч.:

- 830,807 млн. руб. (35,49 %) – собственные средства Общества;
- 1 510,372 млн. руб. (64,51 %) – кредитные средства банков-партнеров.

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

- риск, связанный с возникновением периодов ценовой неопределённости на рынках строительных материалов и жилищного строительства в целом, обусловленный изменениями социально-экономической ситуации в Российской Федерации в условиях санкций;
- риск сохранения тенденции на снижение покупательского спроса на жилую недвижимость вследствие влияния макроэкономических факторов (прежде всего, сохранения высоких значений ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации);
- процентные риски, возникающие из-за непредвиденных изменений Центральным банком Российской Федерации ключевой ставки. Процентный риск приводит к изменению затрат на выплату процентов по заемным источникам финансирования или доходов на инвестиции, и, следовательно, к изменению ставки доходности на собственный капитал и на инвестируемый капитал по сравнению с ожидаемыми ставками доходности;
- риск снижения темпов пополнения земельного фонда Общества вследствие недостаточного применения механизма КРТ в регионе;
- риск недостаточности собственных средств Общества для участия в реализации различных государственных целевых программ, а также для своевременного осуществления софинансирования текущих жилищных проектов вследствие ужесточения требований кредитных организаций к уровню собственных вложений застройщиков до начала проектного кредитования;
- риск возникновения осложнений в существующих бизнес-процессах, связанный с развитием новых направлений деятельности и/или внедрением новых программ ипотечного жилищного кредитования, требующих отлаженных механизмов взаимодействия субъектов-участников;
- риск увеличения просроченной задолженности по портфелю сопровождаемых закладных ввиду недостаточной стабильности доходов населения в Республике Мордовия и резким повышением уровня инфляции;
- риск несвоевременного погашения и/или погашения не в полном объеме Обществом кредитных и прочих собственных обязательств вследствие ненадлежащего исполнения/неисполнения обязательств прочими контрагентами перед Обществом.

Об отчете

Годовой отчет за 2025 год (далее – Отчет) подготовлен с использованием специализированной компьютерной программы «Автоматизированная система комплексного финансово-экономического и управленческого анализа хозяйственной деятельности предприятия «ФинЭкАнализ» (версия 8.0.483 от 2025 года), а также с учетом

требований действующего законодательства Российской Федерации.

В Отчете представлена информация о деятельности Общества за 2025 год.

Предыдущий Годовой отчет за 2024 год прошел процедуру предварительного утверждения Советом директоров Общества (Протокол заседания Совета директоров акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» № 9-2025 от 30 апреля 2025 года), однако решение по вопросу утверждения Годового отчета АО «СЗ «МИК» за 2024 год Общим собранием акционеров не принято.

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

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



Менеджмент и структура управления

Структура и управление Обществом

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

Защита прав акционеров и инвесторов обеспечивается:

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

Прозрачность и информационная открытость Общества обеспечивается:

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

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

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

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является:

- Ревизионная комиссия Общества.

Высшим органом управления в Обществе является:

- Общее собрание акционеров.

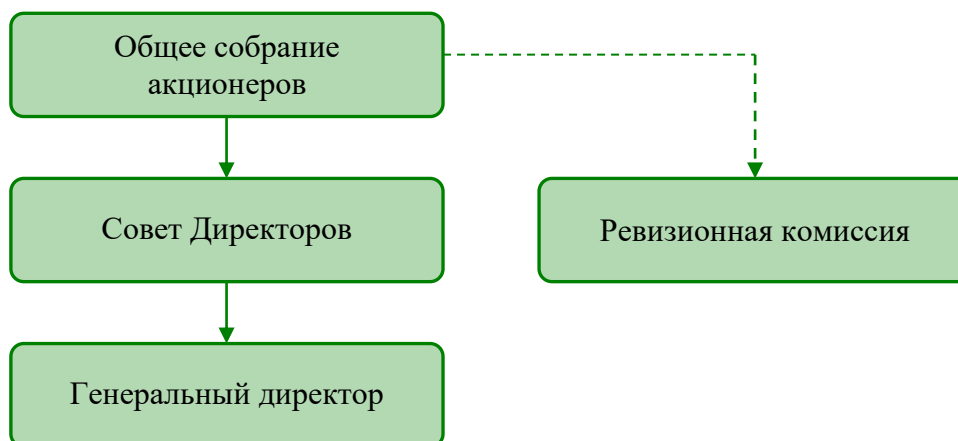


Рис. 8. Органы управления Общества

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества к компетенции Общего собрания акционеров и компетенции Генерального директора. Члены Совета директоров Общества избираются Общим собранием акционеров на срок до следующего годового Общего собрания акционеров. Количественный состав Совета директоров Общества согласно действующему Уставу акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» составляет 7 человек.

В 2025 году в соответствии с решением Общего собрания акционеров (протокол № 1-2025 годового Общего собрания акционеров от 09.06.2025г.) в Совет директоров Общества были избраны:

Эмеев Батыр Эмеевич

Год рождения: 1984

Должности за последние 5 лет:

Период: 2018 – 2020

Организация: Министерство промышленности и энергетики Республики Дагестан

Сфера деятельности: Управление

Должность: Заместитель Министра

Период: 2020 – 2022

Организация: Министерство промышленности и торговли Республики Дагестан

Сфера деятельности: Управление

Должность: Министр, первый вице-премьер Правительства Республики Дагестан

Период: 2022 – 2022

Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Исполняющий обязанности заместителя Председателя Правительства Республики Мордовия

Период: 2022 – 2025

Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: заместитель Председателя Правительства Республики Мордовия

Период: 2025 – наст. время

Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Председатель Правительства Республики Мордовия

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%

Доли принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%

У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества.

Гришакин Алексей Александрович

Год рождения: 1989

Должности за последние 5 лет:

Период: 2015 – 2021

Организация: ООО «Спартак»

Должность: Заместитель директора по строительству

Период: 2021 – 2021

Организация: ООО «Спартак»

Должность: Директор

Период: 2021 – 2025

Организация: Министерство строительства и архитектуры Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Министр строительства и архитектуры Республики Мордовия

Период: 2025 – наст. время

Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: заместитель Председателя Правительства Республики Мордовия

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%

Доли принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%

У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества.

Пронькин Сергей Петрович

Год рождения: 1980

Должности за последние 5 лет:

Период: 2017 – 2021

Организация: Министерство строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Первый заместитель Министра

Период: 2021 – 2025

Организация: Министерство строительства и архитектуры Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Первый заместитель Министра строительства и архитектуры Республики Мордовия

Период: 2025 – наст. время

Организация: Министерство строительства и архитектуры Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Исполняющий обязанности (Первый заместитель) Министра строительства и архитектуры Республики Мордовия

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%

Доли принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%

У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества.

Гурьянов Олег Александрович

Год рождения: 1981

Период: 2023 – наст. время

Организация: Министерство экономики, торговли и предпринимательства Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Заместитель Министра экономики, торговли и предпринимательства Республики Мордовия

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%

Доли принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%

У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества.

Петрунин Олег Васильевич

Год рождения: 1983

Период: 2016 – 2022

Организация: Министерство финансов Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: Начальник отдела доходов и налоговой политики

Период: 2022 – наст. время

Организация: Министерство финансов Республики Мордовия

Сфера деятельности: Управление

Должность: заместитель Министра финансов Республики Мордовия

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%

Доли принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%

У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества.

Ульянкина Марина Александровна

Год рождения: 1982

Период: 2016 – 2021

Организация: КУ городского округа Саранск «Городское жилищное агентство»

Сфера деятельности: Управление

Должность: Директор

Период: 2021 – 2023

Организация: Администрация городского округа Саранск

Сфера деятельности: Управление

Должность: Заместитель Главы городского округа Саранск – Директор Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск

Период: 2023 – 2025

Организация: ГКУ РМ «Фонд имущества»

Сфера деятельности: Управление

Должность: Директор

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%

Доли принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%

У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества.

Верочкин Алексей Алексеевич

Год рождения: 1976

Период: 2013 – наст. время

Организация: Администрация городского округа Саранск

Сфера деятельности: Управление

Должность: Начальник управления строительства Администрации городского округа Саранск

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%

Доли принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%

У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества.

В текущем отчетном периоде в Совете директоров акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» произошли следующие изменения: прекращены полномочия члена Совета директоров Общества Ульянкиной Марины Александровны ввиду добровольного отказа от полномочий члена Совета директоров Общества.

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

Генеральный директор – Корнильев Сергей Игоревич.

С 09 октября 2024 года по решению Совета директоров Общества от 08 октября 2024 года (Протокол № 12-2024 от 08 октября 2024 года) назначен Генеральным директором АО «СЗ «ММК».

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%

Доли принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%

У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества.

25 июня 2025 года полномочия Корнильева Сергея Игоревича досрочно прекращены.

Врио генерального директора – Крайнова Наталья Александровна.

С 26 июня 2025 года по решению Совета директоров Общества от 25 июня 2025 года (Протокол № 10-2025 от 25 июня 2025 года) назначена Врио генерального директора АО «СЗ «ММК».

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%

Доли принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%

У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества.

31 марта 2026 года полномочия временно исполняющего обязанности генерального директора Крайновой Натальи Александровны прекращены.

Генеральный директор – Крайнова Наталья Александровна.

С 01 апреля 2026 года по решению Совета директоров Общества от 31 марта 2026 года (Протокол № 6-2026 от 31 марта 2026 года) назначена Генеральным директором АО «СЗ «ММК».

Доля участия лица в уставном капитале Общества: 0%

Доли принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: 0%

У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества.

За 2025 год критерии и размер вознаграждения Генерального директора акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» определялись в соответствии с условиями трудового договора с Генеральным директором акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация».

Привлечение заинтересованных сторон

Заинтересованными сторонами в деятельности Общества являются:

1. **Акционеры Общества** (собственники компании) – в части выполнения основных видов деятельности Общества с максимальной эффективностью. Так как мажоритарным акционером Общества является Республика Мордовия в лице Министерства земельных и имущественных отношений Республики Мордовия, одним из приоритетных направлений деятельности для Общества является участие в реализации социально значимых проектов, развитию сферы жилищного строительства, повышению уровня доступности жилья.

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

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

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

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

Общество в течение 2025 года развивало систему качественного обмена информацией с заинтересованными сторонами.

Основные направления деятельности Общества



Строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры

Всего в 2025 году Общество финансировало строительство 6 многоквартирных жилых домов общей площадью жилья 57 834,53 кв. м (1 078 квартир) и общей площадью встроенных нежилых (коммерческих) помещений 2 104,97 кв. м (27 нежилых помещений).

При этом в отчетном году Обществом в качестве Заказчика-Застройщика введено в эксплуатацию **22 527,60 кв. м жилья (410 квартир) или 21 702,00 кв. м жилья при расчете площади лоджий и балконов с коэффициентом 0,5**, в т.ч:

– 1 многоквартирный жилой дом общей площадью жилья **16 645,90 кв. м (16 069,40 кв. м с коэф. 0,5)** в рамках реализации проекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между улицей Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона. Жилой дом (площадка № 11 по генплану)»;

– 1 многоквартирный жилой дом общей площадью жилья **5 881,70 кв. м (5 632,60 кв. м с коэф. 0,5)** в рамках реализации проекта «Застройка многоэтажными жилыми домами по ул. Филатова (площадка № 1 по генплану) в г. Саранске».

Таким образом, за период с **2002 года по 2025 год** Обществом в качестве Заказчика-Застройщика **введено в эксплуатацию 716 964,21 кв. м жилья (13 093 квартиры)**.

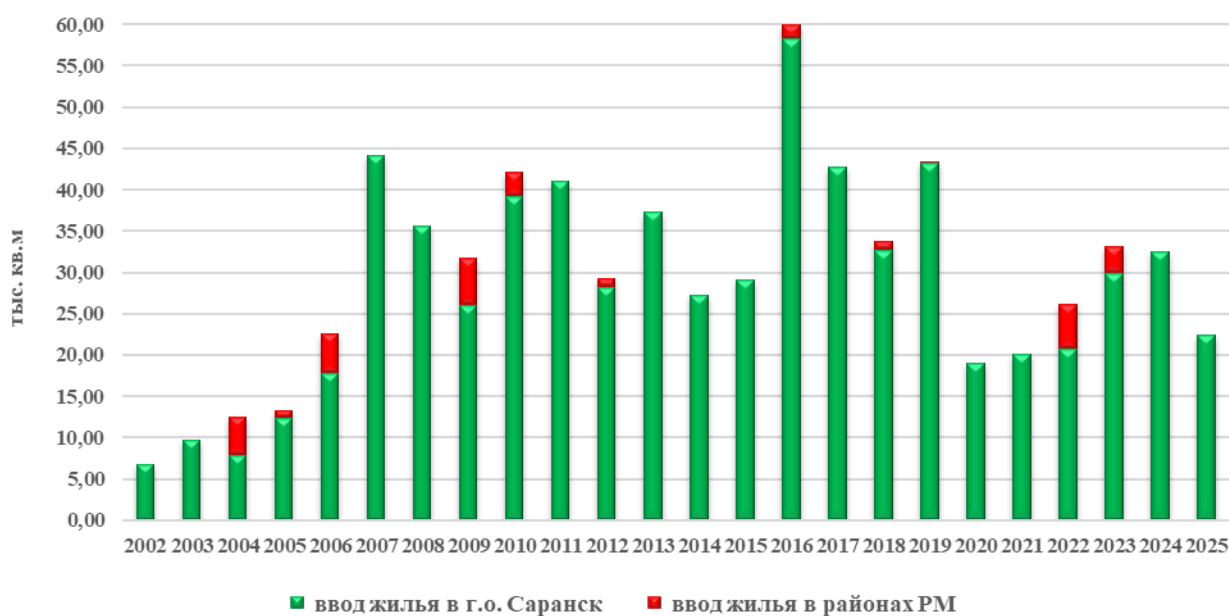


Рис. 9. Динамика ввода в эксплуатацию жилья АО «СЗ «МИК» в 2002г. – 2025г.

Структура жилого фонда во введенных в эксплуатацию жилых домах в 2025 году представлена в таблице 1.

Таблица 1

Структура жилого фонда во введенных в эксплуатацию жилых домах в г.о. Саранск в 2025 году

Тип квартиры	Количество квартир, шт.	Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий), кв. м	Удельный вес от общего объема ввода, %	Средняя площадь квартиры, кв. м
1-комнатные	214	9 368,20	41,59	43,78
2-комнатные	196	13 159,40	58,41	67,14
ВСЕГО:	410	22 527,60	100,00	54,95

Всего за период 2025 года объем введенного в эксплуатацию Обществом жилья составил 15,55 % от общего объема ввода жилых домов предприятиями и организациями Республики Мордовия. При этом по данному показателю Общество в отчетном году заняло 1-е место в Республике Мордовия среди всех строительных организаций.

В строительство жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры, проведение инженерной подготовки территории застройки, технологическое присоединение к инженерным сетям, проведение инженерных изысканий, разработку и экспертизу проектно-сметной документации и прочие строительные работы в **2025 году было инвестировано 1 415,238 млн. руб.** (55,08 % к факту объема инвестиций в 2024 году).

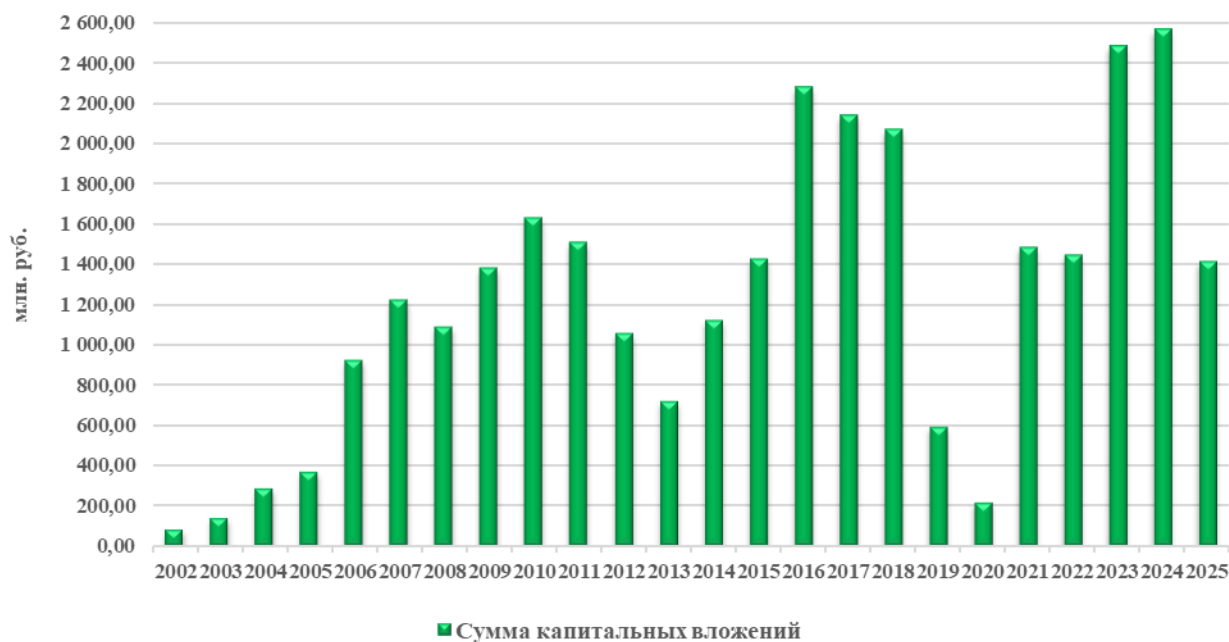


Рис. 10. Динамика финансирования строительства в 2002г. – 2025г.

Источниками финансирования капитальных вложений в отчетном году стали:

- 392,461 млн. руб. (27,73 %) – собственные средства Общества;
- 1 022,777 млн. руб. (72,27 %) – привлеченные кредитные средства.

На 31 декабря 2025 года доля **незавершенного строительства** в структуре баланса Общества составила **2 268,973 млн. руб.** или 49,00 %, в т.ч.:

- 2 253,469 млн. руб. – незавершенное строительство жилых домов;
- 15,504 млн. руб. – незавершенное строительство нежилых зданий и помещений.

Обществом в 2025 году осуществлялась реализация следующих крупных инвестиционных проектов:

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

В отчетном году осуществлялось строительство одного жилого дома (площадка № 11 по генплану) общей площадью жилья 16 168,29 кв. м (303 квартиры).

По итогам проведения конкурентных процедур был определен генеральный подрядчик по строительству жилого дома – договор генерального подряда заключен 23 сентября 2023 года.



Рис. 11. Жилой дом (площадка № 11 по генплану)

Финансирование строительства данного жилого дома осуществлялось с привлечением кредитных средств на условиях проектного финансирования. Жилой дом введен в эксплуатацию 29 августа 2025 года.

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

В отчетном году осуществлялось строительство трех жилых домов в ЖК «Новая история» (площадки № 1а, 1б и 2/1 по генплану) общей площадью жилья 30 442,80 кв. м (561 квартира) и встроенных нежилых (коммерческих) помещений 2 104,97 кв. м (27 нежилых помещений).

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

- площадка № 1а по генплану общей площадью жилья 6 819,55 кв. м (136 квартир) и встроенных нежилых (коммерческих) помещений 416,91 кв. м (4 нежилых помещения) – договор генерального подряда заключен 8 ноября 2024 года.

В целях финансирования строительства данного жилого дома 14 февраля 2025 года заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования.

- площадка № 1б по генплану общей площадью жилья 7 440,85 кв. м (125 квартир) – договор генерального подряда заключен 18 февраля 2025 года, расторгнут – 13 августа 2025 года; договор генерального подряда с новым генеральным подрядчиком заключен 14 августа 2025 года.

В целях финансирования строительства данного жилого дома 23 апреля 2025 года заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования.

- площадка № 2/1 по генплану общей площадью жилья 16 182,40 кв. м (300 квартир) и встроенных нежилых (коммерческих) помещений 1 688,06 кв. м (23 нежилых

помещения) – договор генерального подряда заключен 23 мая 2024 года, расторгнут – 1 апреля 2026 года; договор генерального подряда с новым генеральным подрядчиком будет заключен в мае 2026 года.

В целях финансирования строительства данного жилого дома 25 марта 2026 года заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования.

3. «Застройка многоэтажными жилыми домами по ул. Филатова в г. Саранске».

В отчетном году осуществлялось строительство двух жилых домов (площадки № 1 и № 2 по генплану) общей площадью 11 223,44 кв. м (214 квартир).

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

- площадка № 1 по генплану общей площадью квартир 5 611,72 кв. м (107 квартир) – договор генерального подряда заключен 9 января 2024 года, расторгнут – 13 августа 2025 года; договор генерального подряда с новым генеральным подрядчиком заключен 14 августа 2025 года.



Рис. 12. Жилой дом (площадка № 1 по генплану)

В целях финансирования строительства данного жилого дома 29 мая 2024 года заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования. Жилой дом введен в эксплуатацию 24 декабря 2025 года.

- площадка № 2 по генплану общей площадью квартир 5 611,72 кв. м (107 квартир) – договор генерального подряда заключен 15 марта 2024 года, расторгнут – 13 августа 2025 года; договор генерального подряда с новым генеральным подрядчиком заключен 14 августа 2025 года.

В целях финансирования строительства данного жилого дома 26 июля 2024 года заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования.

Управление недвижимостью

Всего в 2025 году был заключен 31 договор купли-продажи на приобретение физическими лицами 31 квартиры общей площадью жилья 1 579,40 кв. м на сумму 178,417 млн. руб.

Средневзвешенная цена реализации квартир по договорам купли-продажи в 2025 году составила 112 965 руб./кв. м, увеличившись на 10,85 % по сравнению со средневзвешенной ценой в 2024 году (101 908 руб./кв. м).

Сравнительный анализ реализации квартир по договорам купли-продажи за период 2023г. – 2025г. по источникам финансирования представлен в таблице 2.

Таблица 2

Год реализации	Количество реализованных квартир, шт.	Общая площадь реализованных квартир, кв. м	Стоимость реализованных квартир, млн. руб.	в том числе структура оплаты:			
				собственные средства, млн. руб.	средства МСК, млн. руб.	социальные выплаты, млн. руб.	кредиты банков, млн. руб.
2023	92	4 976,00	329,481	111,327	15,168	12,674	190,312
2024	16	705,40	71,886	17,530	4,413	6,043	43,900
2025	31	1 579,40	178,417	64,910	7,568	1,679	104,260

Всего за отчетный год было заключено 252 договора участия в долевом строительстве жилых домов на приобретение участниками в долевом строительстве 252 квартир общей площадью жилья 13 054,92 кв. м на общую сумму 1 502,699 млн. руб.

Средневзвешенная цена реализации имущественных прав на квартиры по договорам участия в долевом строительстве жилых домов в 2025 году составила 115 106 руб./кв. м, увеличившись на 11,30 % по сравнению со средневзвешенной ценой в 2024 году (103 418 руб./кв. м).

Сравнительный анализ реализации имущественных прав на квартиры по договорам участия в долевом строительстве жилых домов за период 2023г. – 2025г. по источникам финансирования представлен в таблице 3.

Таблица 3

Год реализации	Количество реализованных квартир, шт.	Общая площадь реализованных квартир, кв. м	Стоимость реализованных квартир, млн. руб.	в том числе структура оплаты:			
				собственные средства, млн. руб.	средства МСК, млн. руб.	социальные выплаты, млн. руб.	кредиты банков, млн. руб.
2023	845	46 682,21	3 654,016	1 129,189	145,119	8,738	2 370,970
2024	237	12 678,89	1 311,232	403,382	56,492	4,336	847,022
2025	252	13 054,92	1 502,699	455,618	91,208	15,214	940,659

По итогам 2025 года на приобретение физическими лицами квартир Общества коммерческими банками было выдано 244 ипотечных жилищных кредита на общую сумму 1 044,918 млн. руб., что на 153,996 млн. руб. (на 17,29 %) больше уровня 2024 года (890,922 млн. руб.).

В 2025 году АО «СЗ «МИК» продолжило принимать активное участие в реализации социальных программ и проектов, а также в благотворительных акциях.

В течение 2025 года с администрациями муниципальных образований Республики Мордовия было заключено 12 муниципальных контрактов на приобретение 12 квартир общей площадью 498,10 кв. м в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их

числа в Республике Мордовия», в том числе:

- 10 контрактов – с администрацией городского округа Саранск;
- 2 контракта – с администрацией Краснослободского муниципального района.

Средневзвешенная цена реализации квартир по муниципальным контрактам в 2025 году составила 65 453 руб./кв. м (увеличившись на 3,36 % по сравнению со средневзвешенной ценой в 2024 году – 63 324 руб./кв. м).

Кроме того, в 2025 году при непосредственном участии АО «СЗ «МИК» завершились работы по восстановлению храма Воскресения Христова в селе Пушкино Ромодановского муниципального района Республики Мордовия.

В течение отчетного года Обществу поступала арендная плата по сданным в аренду инженерным сетям (общая сумма поступлений составила 25 996,76 тыс. руб.), в т.ч.:

- сети теплоснабжения (арендатор ПАО «Т ПЛЮС» - договор аренды от 24 мая 2019 года восьми сетей теплоснабжения на срок до 31 октября 2022 года, 30 сентября 2024 года, 28 февраля 2026 года, 31 июля 2026 года, 31 мая 2027 года и 31 октября 2027 года с установлением платы за весь срок аренды в общей сумме 219 050,32 тыс. руб.) – сумма фактически уплаченных арендных платежей за 2025 год составила 18 766,06 тыс. руб.

В соответствии с договором купли-продажи от 19 июля 2019 года один объект сетей теплоснабжения, по которому срок аренды закончился 31 сентября 2024 года, выкуплен ПАО «Т ПЛЮС», общая выкупная стоимость составила 44,89 тыс. руб. (денежные средства поступили на расчетный счет Общества в январе 2025 года);

- сети электроснабжения (арендатор АО ТФ «ВАТТ» - договор аренды от 30 июля 2019 года двух сетей электроснабжения на срок до 31 июля 2032 года и 30 июня 2034 года с установлением платы за весь срок аренды в общей сумме 43 680,07 тыс. руб.) – сумма фактически уплаченных арендных платежей за 2025 год составила 280,08 тыс. руб.

В соответствии с договором купли-продажи от 26 июля 2024 года указанные сети электроснабжения выкуплены АО ТФ «ВАТТ», общая выкупная стоимость составила 22 779,24 тыс. руб., договор аренды расторгнут;

- сети электроснабжения (арендатор АО ТФ «ВАТТ» - договор аренды от 1 октября 2022 года сетей электроснабжения на срок до 31 декабря 2036 года с установлением платы за весь срок аренды в общей сумме 42 689,11 тыс. руб.) – сумма фактически уплаченных арендных платежей за 2025 год составила 3 209,12 тыс. руб.;
- сети электроснабжения (арендатор АО ТФ «ВАТТ» - договор аренды от 30 сентября 2023 года сетей электроснабжения на срок до 31 декабря 2038 года с установлением платы за весь срок аренды в общей сумме 50 746,33 тыс. руб.) – сумма фактически уплаченных арендных платежей за 2025 год составила 3 741,50 тыс. руб.

Кроме того, в соответствии с договором купли-продажи от 15 апреля 2025 года были реализованы 12 земельных участков (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка) в р.п. Луховка общей площадью 29 345 кв. м на общую сумму 29 000,00 тыс. руб.

Сопровождение ипотечных активов

Выдача ипотечных жилищных займов за счет средств АО «СЗ «МИК» в 2025 году не осуществлялась. Соответственно, в 2025 году не осуществлялась и деятельность по рефинансированию вкладных в АО «ДОМ.РФ» / АО «Банк ДОМ.РФ». Также не осуществлялась выдача ипотечных кредитов за счет средств кредитных организаций по агентским договорам, заключенным ранее между Обществом и отдельными кредитными

организациями.

В течение 2025 года Общество осуществляло сопровождение ипотечных жилищных займов и залладных, находящихся в структуре баланса организации (с 1 марта 2016 года функции Общества по сопровождению залладных, находящихся в структуре баланса АО «ДОМ.РФ», переданы в Банк ВТБ (ПАО)).

31 января 2020 года Общество передало права требования долга дочерней организации ООО «СЗ «МИК-СТРОЙ» по 514 займам, выданным АО «СЗ «МИК», по 23 кредитам, выданным банками и выкупленными Обществом, осуществило продажу 326 залладных по договорам займов.

По состоянию на 31 декабря 2025 года на сопровождении Общества находились долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения (выданные физическим лицам кредиты и займы на строительство или приобретение жилья) с общим остатком ссудной задолженности в сумме 5,256 млн. руб., в т.ч.:

- 4 займа, выданных Обществом на строительство индивидуальных жилых домов, с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 0,387 млн. руб.;
- 14 займов, выданных Обществом на приобретение жилья с оформлением залладных, но не рефинансированных в АО «ДОМ.РФ», с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 4,869 млн. руб.

Поступления Общества в 2025 году в виде процентов по данным долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям составили 0,605 млн. руб.

Кроме того, в течение 2025 года Общество осуществляло сопровождение долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, находящихся в структуре баланса дочерней организации ООО «СЗ «МИК-СТРОЙ» (также выданные физическим лицам кредиты и займы на строительство или приобретение жилья), с общим остатком ссудной задолженности по состоянию на 31 декабря 2025 года в сумме 92,180 млн. руб., в т.ч.:

- 289 займов с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 56,073 млн. руб.;
- 130 займов с оформлением залладных, не рефинансированных в АО «ДОМ.РФ», с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 36,107 млн. руб.

Поступления ООО «СЗ «МИК-СТРОЙ» в 2025 году в виде процентов по данным долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям составили 7,711 млн. руб.

Всего в 2025 году в АО «СЗ «МИК» по вопросам получения поддержки и выдачи справок обратилось 294 заемщика, в т.ч.:

- 100 чел. – прием и обработка заявлений от заемщиков по ипотечным кредитам и займам;
- 1 чел. – на выплату средств в случае гибели (смерти) военнослужащего при выполнении задач в период проведения специальной военной операции;
- 52 чел. – на прекращение ограничений прав на объект недвижимости и обременений объекта недвижимости;
- 141 чел. – на выдачу справок, из них:
 - ✓ 51 чел. – о выплаченных процентах;
 - ✓ 8 чел. – об остатке ссудной задолженности;
 - ✓ 14 чел. – по наличию/отсутствию просроченной задолженности;
 - ✓ 68 чел. – об исполнении обязательств.

Приоритетными задачами Общества в области сопровождения кредитов и займов, находящихся в структуре консолидированного баланса АО «СЗ «МИК», являются дальнейшее повышение качества работы с заемщиками и информированности заемщиков о текущем состоянии их кредита/займа. Особенно важным направлением в области

сопровождения ипотечных активов является работа с просроченной задолженностью заемщиков до перевода в судебную стадию.

Управление кредитным портфелем

Величина кредитного портфеля Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 551,926 млн. руб., что на 23,85 % ниже уровня аналогичного периода прошлого года (по состоянию на 31 декабря 2024 года – 724,826 млн. руб.).

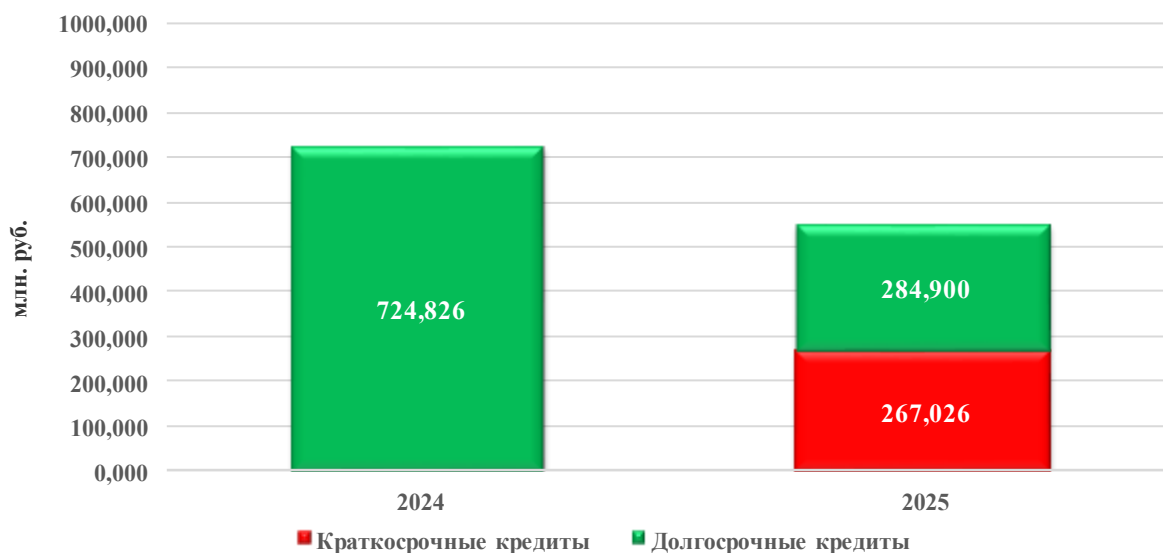


Рис. 13. Структура кредитного портфеля АО «СЗ «МИК» в 2024г. – 2025г.

Краткосрочные кредиты в структуре баланса Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года составили 267,026 млн. рублей (договор об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО Сбербанк на финансирование строительства жилого дома по ул. Филатова (площадка № 2 по генплану)).

Общая сумма долгосрочных кредитов в структуре баланса Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 284,900 млн. руб. (договоры об открытии невозобновляемых кредитных линий с ПАО Сбербанк на финансирование строительства жилых домов в третьем микрорайоне (площадки № 1а и № 1б по генплану)).

В течение 2025 года на финансирование строительства многоквартирных жилых домов Обществом направлено кредитных средств в общем объеме 1 022,777 млн. руб., из них:

- 239,199 млн. руб. – на финансирование строительства жилого дома в четвертом микрорайоне (площадка № 11 по генплану);
- 253,628 млн. руб. – на финансирование строительства жилого дома по ул. Филатова (площадка № 1 по генплану);
- 245,050 млн. руб. – на финансирование строительства жилого дома по ул. Филатова (площадка № 2 по генплану);
- 198,676 млн. руб. – на финансирование строительства жилого дома в третьем микрорайоне (площадка № 1а по генплану);
- 86,224 млн. руб. – на финансирование строительства жилого дома в третьем микрорайоне (площадка № 1б по генплану).

Кроме того, в 2025 году Обществом погашено кредитов на общую сумму 1 195,676 млн. руб. (полное досрочное исполнение обязательств в течение 2025 года за счет раскрытия счетов эскроу после ввода объектов в эксплуатацию), в т.ч.:

- 892,955 млн. руб. – кредит ПАО Сбербанк на финансирование строительства жилого дома в четвертом микрорайоне (площадка № 11 по генплану);
- 302,721 млн. руб. – кредит ПАО Сбербанк на финансирование строительства жилого дома по ул. Филатова (площадка № 1 по генплану).

В итоге кредитная нагрузка АО «СЗ «МИК» за 2025 год уменьшилась на 172,899 млн. руб.

Информация об эффективных процентных ставках по погашенным в течение 2025 года банковским кредитам приведена в таблице 4.

Таблица 4

Наименование Объекта	Реквизиты кредитного договора	Эффективная процентная ставка по кредитному договору, % годовых
пл. № 11 по генплану в 4-м мкр-не	№ 420B00QSEMF от 12.03.2024г.	0,09
пл. № 2 по ул. Филатова	№ 420B00VWTMF от 26.07.2024г.	1,39

Всего в 2025 году Обществом по всем погашенным кредитным договорам было уплачено процентов в общей сумме 4,797 млн. руб., что на 14,00 % ниже уровня аналогичного периода прошлого года (за 2024 год – 5,578 млн. руб.), в т.ч.:

- 0,642 млн. руб. – кредит ПАО Сбербанк на финансирование строительства жилого дома в четвертом микрорайоне (площадка № 11 по генплану);
- 4,155 млн. руб. – кредит ПАО Сбербанк на финансирование строительства жилого дома по ул. Филатова (площадка № 1 по генплану).

Кадровая и социальная политика

Численный состав работников Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года составил 72 человека, что на 5,26 % ниже уровня аналогичного периода прошлого года (по состоянию на 31 декабря 2024 года – 76 человек), в том числе:

- 26 человек – работают в Обществе 10 лет и более;
- 8 человек – работают в Обществе 5 лет и более;
- 36 человек – работают в Обществе 1 год и более;
- 2 человека – работают в Обществе менее 1 года.

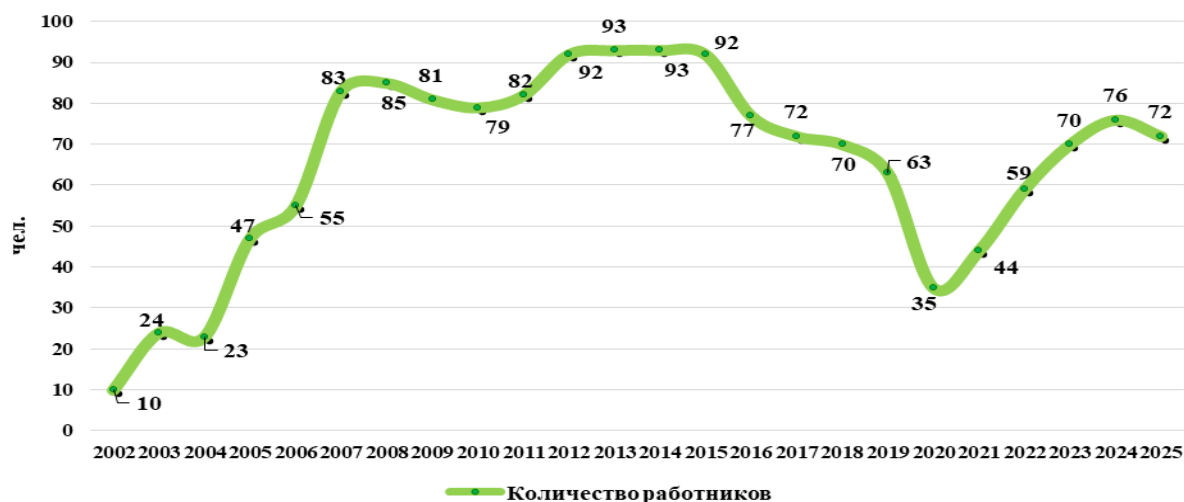


Рис. 14. Динамика численности работников АО «СЗ «МИК» за 2002г. – 2025г.

В Обществе реализуется активная кадровая политика, что позволяет создавать оптимальную систему управления персоналом, позволяющую эффективно использовать совокупность принципов, правил и норм, которые определяют работу с персоналом в организации. Кадровая политика направлена на сближение интересов работников с интересами компании в рамках её стратегии развития. Целью кадровой политики Общества является создание такой системы управления персоналом, которая позволит обеспечить оптимальное соотношение процессов сохранения и обновления качественного и количественного состава сотрудников в соответствии с потребностями организации, требованиями законодательства и состоянием рынка труда. В Обществе действует система внутренней ротации персонала, которая предоставляет возможность развиваться профессионально и продвигаться по карьерной лестнице сотрудникам Общества.

В 2025 году за большой вклад в развитие предприятия и строительной отрасли в целом сотрудники Общества были представлены к наградам:

- Благодарность АО «СЗ «МИК» – 2 человека;
- Почетная грамота АО «СЗ «МИК» – 1 человек;
- Почетная грамота Министерства строительства и архитектуры РМ – 2 человека;
- Почетная грамота Правительства РМ - 1 человек;
- Почетная грамота Государственного собрания РМ – 1 человек;
- Благодарность Государственного собрания РМ – 1 человек;
- Благодарность Правительства РМ – 2 человека;
- Благодарность Министерства строительства и архитектуры РМ – 1 человек;
- Почетная грамота СРО – 2 человека;
- Благодарность НОПРИЗ – 3 человека.

В целях повышения квалификации сотрудников и деловой репутации Общества, а также улучшения качества работы в Обществе действует Положение «Об обучении сотрудников «АО «СЗ «МИК», в соответствии с которым на каждый календарный год утверждается план и бюджет обучения. По итогам проведенных индивидуальных обучений формируется корпоративная база знаний, доступная всем сотрудникам Общества.

В 2025 году в рамках внутреннего и внешнего обучения организовано:

- обучение и проверка знаний по охране труда руководителей и специалистов предприятий, учреждений и организаций;
- обучение по программе пожарно-технического минимума работников;
- обучение водителей приемам оказания первой помощи пострадавшим;
- повышение квалификации сотрудников по программам:
 - ✓ «Земельное право. Владение, пользование и распоряжение земельными участками»;
 - ✓ «Управление стоимостью строительства: современные методы и практические решения»;
 - ✓ «Подготовка и сбор исходных данных, получение исходно-разрешительной документации для проектирования и строительства»;
 - ✓ «Применение национального режима в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.12.2024 № 1875 «О мерах по предоставлению национального режима при осуществлении закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;
 - ✓ «Эффективная работа службы документационного обеспечения управления (ДОУ)»;
 - ✓ «Управленческий учет и бюджетирование в строительстве. Планово-экономическое обеспечение строительного производства»;

- ✓ «Корпоративное право: актуальные вопросы правоприменения»;
- ✓ «Практические вопросы проектирования и строительства систем водоснабжения и водоотведения»;
- ✓ ««Маркетинг 360: полный охват инструментов продвижения для девелопера»;
- ✓ «Интенсив для сильных продаж»;
- ✓ «Управленческий учет и бюджетирование в строительстве»;
- ✓ «Нормативно – правовое регулирование деятельности в сфере пользования недрами»;
- ✓ «Бухгалтерский учет и налогообложение в строительной сфере: актуальные изменения и сложные вопросы»;
- ✓ «Арбитражный процесс. Новые правила рассмотрения дел в судах в свете новых положений процессуального законодательства»;
- ✓ «Управление техническим обслуживанием и ремонтом автомобильного транспорта».

Ежегодно в Обществе особое внимание уделяется внутрикорпоративным PR-мероприятиям. Традиционно в 2025 году совместно с коллективом были проведены мероприятия: «День здоровья», «Поздравление с Днем защитника Отечества», «Поздравление с Международным женским днем», «Поздравление с Днем строителя», «Встреча Нового 2026 года». На регулярной основе сотрудники Общества участвуют в традиционном новогоднем благотворительном мероприятии «Елка желаний», в котором помогают детям-сиротам, детям-инвалидам.

Большое внимание в Обществе уделяется и социальной политике. В организации разработана система мероприятий и инициатив, направленных на создание комфортных и безопасных условий труда для сотрудников, поддержку и улучшение уровня их здоровья и благосостояния.

Некоторые меры поддержки направления социальной политики, реализуемые в Обществе:

- система добровольного медицинского страхования (ДМС);
- материальная помощь, компенсации;
- поддержка семейного благополучия (подарки детям сотрудников);
- формирование корпоративной культуры;
- культурно-массовые мероприятия (квизы, фестивали);
- поддержка спортивного образа жизни (спартакиады, спортивные мероприятия);
- медицинская поддержка и профилактика заболеваний.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества



Финансово-экономический анализ деятельности и его основные показатели

1. Сравнительный аналитический баланс

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

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

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

Таблица 5

Структура баланса АО «СЗ «МИК» в 2024г. – 2025г.

Наименование показателя	Код строки	Сумма тыс. руб.		Изменение	
		01.01.2025	01.01.2026	тыс. руб.	%
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
1. Внеоборотные активы					
1.1. Нематериальные активы	1110	5 738	9 752	4 014	69,95
1.2. Основные средства	1150	256 258	200 626	-55 632	-21,71
1.3. Доходные вложения в материальные ценности	1160	5 340	5 106	-234	-4,38
1.4. Финансовые вложения	1170	187 080	716 059	528 979	282,76
в том числе:					
Паи и акции		180 930	404 925	223 995	123,80
Предоставленные займы		444	306 340	305 896	в 690 р.>
1.5. Отложенные налоговые активы	1180	20 162	94 700	74 538	369,70
<i>ИТОГО по разделу 1</i>	<i>1100</i>	<i>474 578</i>	<i>1 026 243</i>	<i>551 665</i>	<i>116,24</i>
2. Оборотные активы					
2.1. Запасы	1210	3 131 600	2 745 952	-385 648	-12,32
в том числе:					
Незавершенное строительство жилых домов		2 851 684	2 268 973	-582 711	-20,43
Товары		250 344	476 970	226 626	90,53
2.2. НДС по приобретенным ценностям	1220	15 221	-	-15 221	-
2.3. Дебиторская задолженность	1230	903 191	620 161	-283 030	-31,34
2.4. Краткосрочные финансовые вложения	1240	450 157	143 075	-307 082	-68,22
в том числе:					
Депозитные счета		450 000	143 000	-307 000	-68,22
2.5. Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 117	94 551	84 434	834,58
в том числе:					
Расчетные счета		10 117	94 551	84 434	834,58
2.6. Прочие оборотные активы	1260	411	320	-91	-22,14
<i>ИТОГО по разделу 2</i>	<i>1200</i>	<i>4 510 697</i>	<i>3 604 059</i>	<i>-906 638</i>	<i>-20,10</i>
ИМУЩЕСТВО, всего	1600	4 985 275	4 630 302	-354 973	-7,12
3. Собственный капитал и резервы					
3.1. Уставный капитал	1310	1 931 873	1 931 873	-	-

1	2	3	4	5	6
3.2. Добавочный капитал	1350	6 563	6 563	-	-
3.3. Резервный капитал	1360	84 329	89 307	4 978	5,90
3.4. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	253 632	325 906	72 274	28,50
<i>ИТОГО по разделу 3</i>	<i>1300</i>	<i>2 276 397</i>	<i>2 353 649</i>	<i>77 252</i>	<i>3,39</i>
4. Долгосрочные обязательства					
4.1. Заемные средства	1410	724 826	284 900	-439 926	-60,69
в том числе:					
Долгосрочные кредиты		724 826	284 900	-439 926	-60,69
4.2. Отложенные налоговые обязательства	1420	7 906	6 150	-1 756	-22,21
4.3. Прочие обязательства	1450	49 754	44 017	-5 737	-11,53
<i>ИТОГО по разделу 4</i>	<i>1400</i>	<i>782 486</i>	<i>335 067</i>	<i>-447 419</i>	<i>-57,18</i>
5. Краткосрочные обязательства					
5.1. Заемные средства	1510	1 951	288 376	286 425	14 680,93
в том числе:					
Краткосрочные кредиты		-	267 026	267 026	-
Проценты по займам и кредитам		1 951	21 350	19 399	994,31
5.2. Кредиторская задолженность	1520	1 769 429	1 434 965	-334 464	-18,90
5.3. Доходы будущих периодов	1530	6 003	1 920	-4 083	-68,02
5.4. Оценочные обязательства	1540	141 687	216 196	74 509	52,59
5.5. Прочие обязательства	1550	7 322	129	-7 193	-98,24
<i>ИТОГО по разделу 5</i>	<i>1500</i>	<i>1 926 392</i>	<i>1 941 586</i>	<i>15 194</i>	<i>0,79</i>
ИСТОЧНИКИ ИМУЩЕСТВА, всего	1700	4 985 275	4 630 302	-354 973	-7,12
Заемный капитал, всего	1400+1500	2 708 878	2 276 653	-432 225	-15,96
Собственные оборотные средства, всего	1300-1100	1 801 819	1 327 406	-474 413	-26,33

Анализ состава и структуры баланса позволяет дать положительную оценку финансовому состоянию Общества, но в тоже время выделить следующие тенденции:

- общая стоимость имущества снизилась;
- заемный капитал организации превышает собственный.

В анализируемом периоде произошло увеличение уровня внеоборотных активов. При этом значительно возросла сумма долгосрочных финансовых вложений – на 528 979 тыс. руб. (282,76 %), это произошло главным образом за счет увеличения паев и акций на 223 995 тыс. руб. (123,80 %), в т.ч. за счет увеличения Уставного капитала ООО «МЭО» на 224 000 тыс. руб.; а также предоставленных займов дочерним организациям ООО «МЭО» и ООО «СЗ «МИК-СТРОЙ» на 305 896 тыс. руб. (рост в 690 раз). Балансовая стоимость основных средств уменьшилась.

Оборотные активы организации формируются в основном за счет запасов, дебиторской задолженности. Незначительную величину в составе оборотных средств составляют также краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы.

Стоимость запасов за исследуемый период сократилась на 385 648 тыс. руб. и составила 2 745 952 тыс. руб., при этом объем незавершенного строительства жилых домов уменьшился на 582 711 тыс. руб. (20,43 %), а сумма товаров (находящихся на балансе Общества нереализованных квартир и нежилых помещений) увеличилась на 226 626 тыс. руб. (90,53 %). Дебиторская задолженность в анализируемом периоде снизилась на 283 030 тыс. руб. (31,34 %) и составила 620 161 тыс. руб.

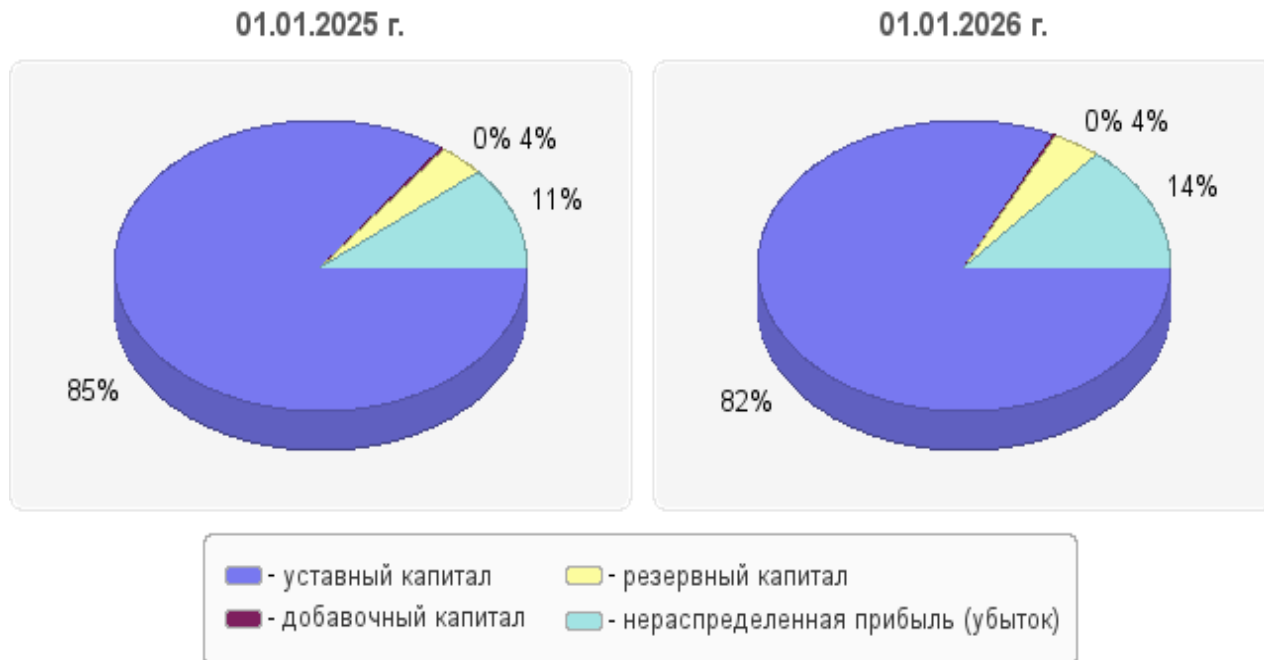
Анализ структуры пассива баланса по состоянию на 01.01.2026г.:



Как следует из приведенной схемы, пассив баланса по состоянию на 1 января 2026 года состоял из капитала и резервов, долгосрочных обязательств, краткосрочных обязательств. При этом собственный капитал составлял 50,83 % от общей стоимости источников имущества Общества, долгосрочные обязательства находились на уровне 7,24 % от стоимости имущества, удельный вес краткосрочных обязательств равен 41,93 %.

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

Структура собственных средств

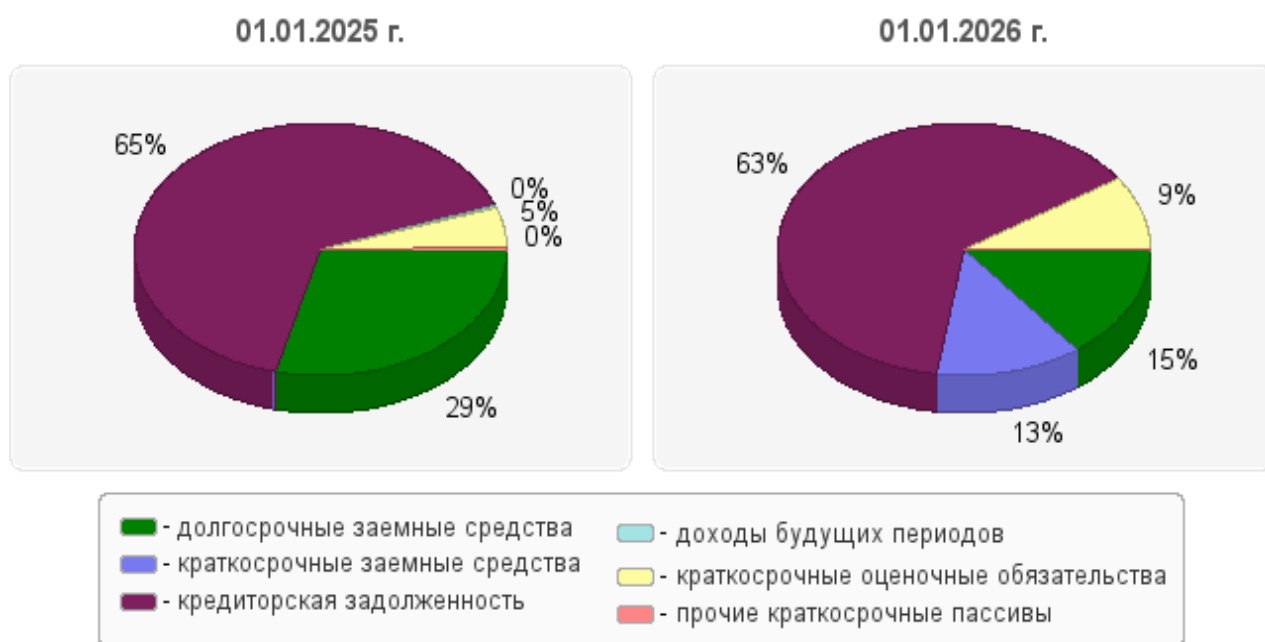


Уставный и добавочный капиталы Общества оставались неизменными на всем интервале исследования. Также в структуре баланса присутствовал резервный капитал, стоимость которого возросла на 4 978 тыс. руб. и составила 89 307 тыс. руб. Как на начало, так и на конец исследуемого периода, в структуре баланса предприятия присутствовала нераспределенная прибыль, при этом ее уровень возрос на 72 274 тыс. руб. и составил 325 906 тыс. руб.

Заемные средства предприятия как на начало, так и на конец периода состояли из

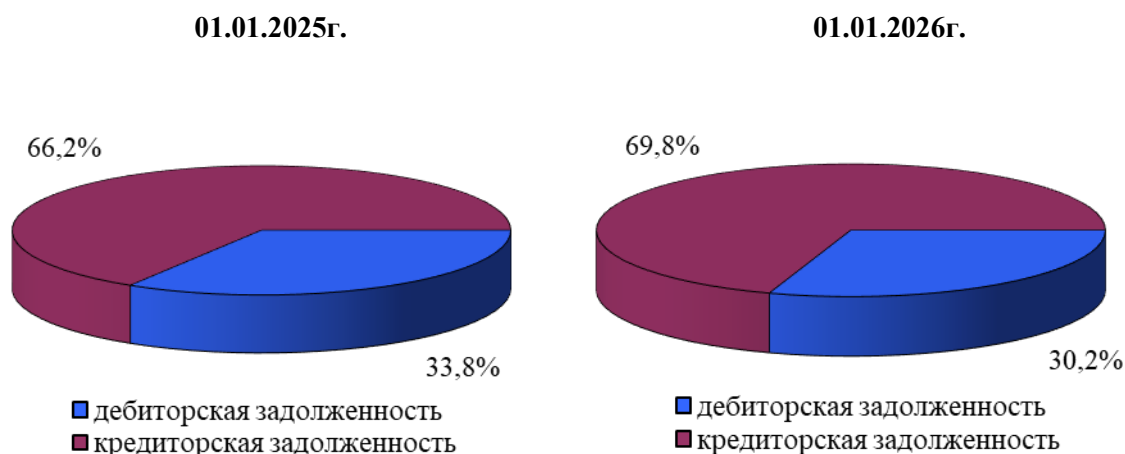
долгосрочных и краткосрочных обязательств. Долгосрочные обязательства за отчетный период снизились на 447 419 тыс. руб. и составили 335 067 тыс. руб. (42,82 % от их первоначального уровня). В структуре долгосрочных обязательств на начало периода присутствовали долгосрочные заемные средства, уровень которых составлял 92,63 % от общей суммы долгосрочных обязательств, при этом сумма заемных средств на 1 января 2026 года снизилась по сравнению с положением на 1 января 2025 года на 439 926 тыс. руб. и составила 284 900 тыс. руб. В конце периода долгосрочные обязательства состояли из долгосрочных заемных средств на 85,03 %, а также отложенных налоговых обязательств на 1,84 % и прочих долгосрочных обязательств на 13,14 %.

Структура заемных средств



По строке 1510 бухгалтерского баланса (краткосрочные заемные средства) – сумма заемных средств на 1 января 2026 года возросла по сравнению с положением на 1 января 2025 года на 286 425 тыс. руб. и составила 288 376 тыс. руб., в т.ч. 267 026 тыс. руб. – краткосрочные кредиты, 21 350 тыс. руб. – сумма начисленных к уплате процентов по действующим кредитам.

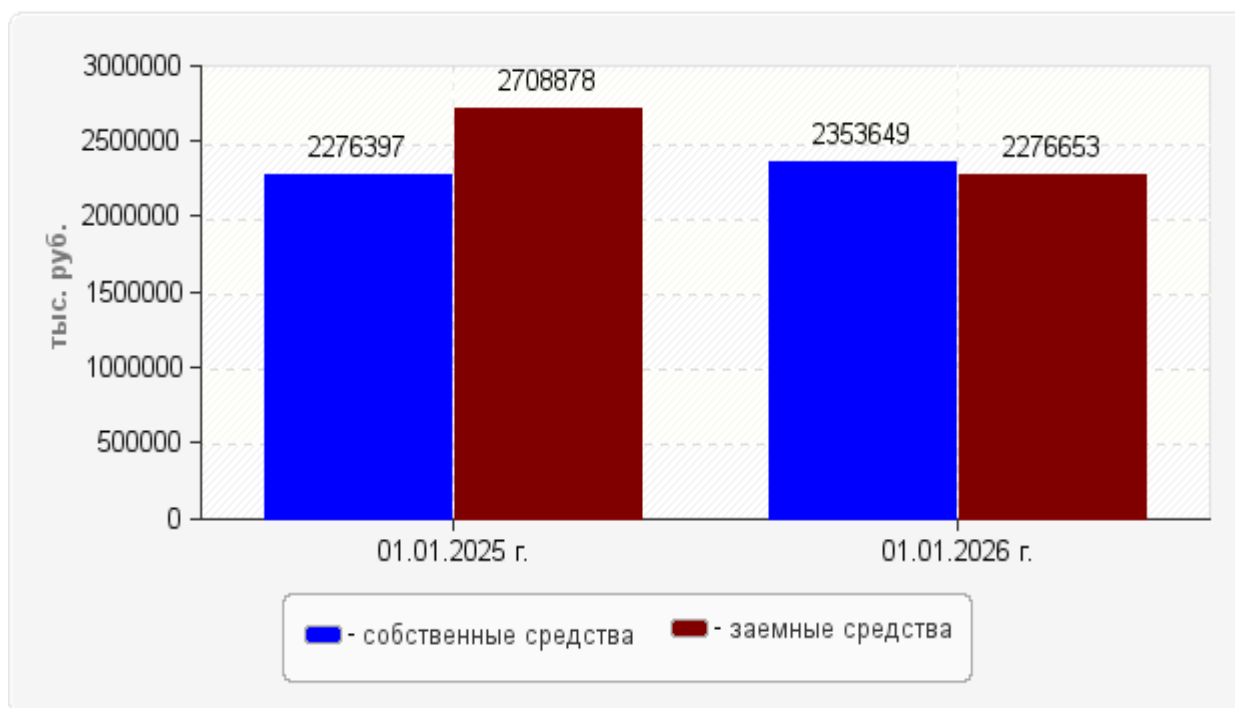
Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности



Сумма кредиторской задолженности на 1 января 2025 года сократилась по сравнению с положением на 1 января 2024 года на 347 383 тыс. руб. и составила 1 769 429 тыс. руб. Несмотря на снижение размера кредиторской задолженности, удельный вес её остается высоким. По состоянию на 1 января 2025 года ее уровень составлял 35,49 % общей стоимости имущества Общества, а на 1 января 2026 года – 30,99 %. Однако объясняется это особенностью ведения бухгалтерского учета – поступления денежных средств по договорам участия в долевом строительстве отражаются в строке 1520 «Кредиторская задолженность» до передачи объектов инвестирования участникам долевого строительства. При этом удельный вес денежных средств участников долевого строительства в общей сумме кредиторской задолженности по состоянию на 1 января 2026 года составил 90,26 %.

В структуре пассива баланса по состоянию на конец исследуемого периода присутствовали также доходы будущих периодов, резервы предстоящих расходов, прочие краткосрочные обязательства.

Динамика собственных и заемных средств



Уменьшение активов на 354 973 тыс. руб. сопровождалось одновременным уменьшением обязательств Общества на 432 225 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 повышение платежеспособности.

2. Анализ платежеспособности

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

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

Таблица 6

Оценка платежеспособности АО «СЗ «ММК» в 2024г. – 2025г.

Наименование показателя	Оптимальное значение	Методика расчета (строки баланса)	Сумма, тыс. руб.		изменение
			01.01.2025	01.01.2026	
I. Исходные данные для анализа					
1. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	-	1240+1250	460 274	237 626	-222 648
2. Денежные средства, краткосрочные финансовые вложения, краткосрочная дебиторская задолженность, прочие оборотные активы	-	КДЗ+1240+1250+1260	891 273	587 885	-303 388
3. Общая величина оборотных активов	-	1200	4 510 697	3 604 059	-906 638
4. Общая величина активов	-	1600	4 985 275	4 630 302	-354 973
5. Краткосрочные обязательства	-	1500-1530-1540	1 778 702	1 723 470	-55 232
6. Общая величина обязательств	-	1400+1500-1530-1540	2 561 188	2 058 537	-502 651
II. Оценка текущей платежеспособности					
			Значение		изменение
			01.01.2025	01.01.2026	
1. Коэффициент абсолютной ликвидности Л2 (норма денежных резервов)	0,20 – 0,25	$(1240+1250)/(1500-1530-1540)$	0,259	0,138	-0,121
2. Коэффициент быстрой ликвидности Л3 («критической оценки»)	0,70 – 1,00	$(КДЗ+1240+1250+1260)/(1500-1530-1540)$	0,501	0,341	-0,160
3. Коэффициент текущей ликвидности Л4 (покрытия долгов)	> 2,00	$1200/(1500-1530-1540)$	2,536	2,091	-0,445
III. Дополнительные показатели платежеспособности					
			Значение		изменение
			01.01.2025	01.01.2026	
1. Коэффициент общей ликвидности Л1	> 2,00 – 2,50	$1200/(1400+1500-1530-1540)$	1,761	1,751	-0,010
2. Коэффициент маневренности функционирующего капитала Л5	-	$(1200-(КДЗ+1240+1250+1260))/((1200-(1500-1530-1540)))$	1,152	1,460	0,308
3. Доля оборотных средств в активах Л6	≥ 0,50	$1200/1600$	0,905	0,778	-0,127
4. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами Л7	≥ 0,10	$(1200-(1400+1500-1530-1540))/1200$	0,432	0,429	-0,003
5. Коэффициент утраты платежеспособности Л9	≥ 1,00	$(Л4_{отч.+3/Период*} - Л4_{отч.-Л4_{нач.}})/2$	1,338	0,990	-0,348

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

Коэффициент абсолютной ликвидности (Л2) показывает, какую часть краткосрочной задолженности организация может погасить в ближайшее время за счет денежных средств. На 1 января 2026 года платежеспособность Общества считается оптимальной. При этом гарантия погашения долгов за анализируемый период снизилась.

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 1 января 2026 года уровень коэффициента быстрой ликвидности считается недостаточным. Однако положительная динамика показателя, а также повышенный уровень наиболее ликвидных средств характеризуют платежеспособность Общества как достаточную.

Коэффициент текущей ликвидности (Л4) показывает степень, в которой текущие активы покрывают текущие пассивы. На 1 января 2026 года уровень коэффициента текущей ликвидности считается достаточным. Общество в состоянии обеспечить резервный запас для компенсации убытков, которые могут возникнуть при размещении и ликвидации всех текущих активов, кроме наличности.

Коэффициент маневренности функционирующего капитала (Л5) показывает, какая часть функционирующего капитала обездвижена в производственных запасах и долгосрочной дебиторской задолженности. За 2025 года анализируемый показатель возрос, что говорит об улучшении структуры баланса Общества.

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

Коэффициент обеспеченности собственными средствами (Л7) характеризует наличие собственных оборотных средств у организации, необходимых для ее финансовой устойчивости. За анализируемый период ухудшилась обеспеченность Общества собственными оборотными средствами. При этом уровень данного показателя выше оптимального значения, т.е. финансовая устойчивость Общества достаточно высокая.

Коэффициент утраты платежеспособности организации определяется как отношение расчетного коэффициента текущей ликвидности к его установленному значению и рассчитывается в случае, если оба коэффициента Л4 или Л7 принимают значение не ниже рекомендуемых. С учетом сложившихся тенденций, Общество в ближайшей перспективе имеет крайне маленькую вероятность утратить свою платежеспособность.

Способы дополнительного повышения ликвидности текущих активов Общества:

- уменьшение уровней дебиторской и кредиторской задолженности;
- снижение уровня запасов путем увеличения темпов строительно-монтажных работ и продаж жилья;
- оптимизация структуры капитала – привлечение долгосрочных кредитных средств только на условиях проектного финансирования.

3. Анализ рыночной устойчивости

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

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

Коэффициент обеспеченности материальных запасов собственными средствами за анализируемый период уменьшился на 9,2 пункта и составил 0,483. Это говорит о том, что уровень финансовой устойчивости незначительно снизился, однако собственных средств Обществу достаточно для осуществления бесперебойной производственной деятельности.

Таблица 7

Показатели, определяющие состояние оборотных средств

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2025	01.01.2026	изменение
1. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	$(1300-1100)/1200$	0,399	0,368	-0,031
2. Коэффициент обеспеченности материальных запасов собственными средствами	$(1300-1100)/1210$	0,575	0,483	-0,092
3. Коэффициент маневренности собственных средств	$(1300-1100)/1300$	0,792	0,564	-0,228
4. Коэффициент маневренности	$(1300-1100)/(1300+1400)$	0,589	0,494	-0,095
5. Коэффициент мобильности всех средств	$1200/1700$	0,905	0,778	-0,127
6. Коэффициент мобильности оборотных средств	$(1240+1250)/1200$	0,102	0,066	-0,036
7. Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными источниками их формирования	$(1300+1400-1100)/1210$	0,825	0,605	-0,220

Коэффициент маневренности в отчетном периоде снизился и составил 0,494, т.е. в начале периода собственные средства Общества были мобильны, большая часть их вложена не в основные средства и иные внеоборотные активы, а в оборотные средства. В конце периода значительная часть собственных средств Общества закреплена в ценностях недвижимого характера, которые являются менее ликвидными, т.е. не могут быть достаточно быстро преобразованы в денежную наличность. При этом коэффициент маневренности собственных средств также свидетельствует о незначительном снижении финансовой устойчивости Общества.

За 2025 год снизилась доля средств, предназначенная для погашения долгов, на 12,7 пунктов и составила 0,778. Это говорит об уменьшении возможностей 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 3,6 пунктов и составила 6,6 % от общей суммы оборотных активов Общества.

Таблица 8

Показатели, определяющие состояние основных средств

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2025	01.01.2026	изменение
8. Индекс постоянного актива	$1100/1300$	0,208	0,436	0,228
9. Коэффициент имущества производственного назначения	$(1100+1210)/1700$	0,723	0,815	0,092
10. Коэффициент структуры долгосрочных вложений	$1400/1100$	1,649	0,326	-1,323

Значение коэффициента обеспеченности запасов и затрат собственными оборотными средствами по состоянию на 1 января 2025 года превышает его нормальный уровень. При этом за анализируемый период произошло его снижение до 0,605, т.е. до нормального значения. Это свидетельствует о том, что улучшение финансового состояния организации привело к тому, что Общество в состоянии полностью покрыть необходимые размеры запасов и затрат за счет собственных оборотных и долгосрочных заемных источников.

В течение 2025 года возросли финансовые возможности Общества финансировать свои внеоборотные активы за счет собственных средств. По состоянию на 1 января 2025 года их стоимость покрывалась за счет собственных средств Общества на 20,8 %, а по состоянию на 1 января 2026 года – на 43,6 %.

За 2025 год основные средства (с учетом объектов незавершенного строительства), капитальные финансовые вложения, запасы составили 81,5 % в стоимости всего имущества Общества, что говорит о дополнительных вложениях средств в имущество производственной сферы и сферы обращения и о создании благоприятных условий для роста производственного потенциала и финансовой деятельности.

Оценка значений коэффициента структуры долгосрочных вложений позволяет сделать вывод о том, что долгосрочные заемные источники, как на начало, так и на конец анализируемого периода превышают внеоборотные активы.

Таблица 9

Показатели, характеризующие структуру капитала

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2025	01.01.2026	изменение
11. Коэффициент автономии (финансовой независимости)	$1300/1700$	0,457	0,508	0,051
12. Коэффициент концентрации заемного капитала	$(1400+1500)/1700$	0,543	0,492	-0,051
13. Коэффициент капитализации (финансового риска)	$(1400+1500)/1300$	1,190	0,967	-0,223
14. Коэффициент финансирования	$1300/(1400+1500)$	0,840	1,034	0,194
15. Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	$1200/1100$	9,505	3,512	-5,993
16. Коэффициент устойчивого финансирования	$(1300+1400)/1700$	0,614	0,581	-0,033

Уровень коэффициента автономии за анализируемый период возрос на 0,051 и составил 0,508, что дает основание полагать, что все обязательства организации могут быть покрыты его собственными средствами. Рост показателя свидетельствует об увеличении финансовой независимости, повышает гарантии погашения Обществом своих обязательств, а также шансы справиться с непредвиденными обстоятельствами, возникающими в рыночной экономике. Оценка значения коэффициента концентрации заемного капитала подтверждает этот вывод.

По состоянию на 1 января 2025 года Общество на один рубль вложенных в активы собственных средств привлекало 1,190 рубля заемных средств. За анализируемый период уровень данного показателя снизился до 0,967 рубля, что свидетельствует о значительном уменьшении зависимости Общества от привлеченного капитала. При этом как в начале, так и в конце анализируемого периода уровень коэффициента капитализации ограничен значением отношения стоимости мобильных средств к стоимости иммобилизованных, что говорит о достаточной степени финансовой устойчивости Общества. 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 снизилось на 3,3 пункта и составило 0,581, что ниже допустимого уровня. Это говорит о снижении стоимости активов, финансируемых за счет устойчивых источников покрытия.

Таблица 10

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

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2025	01.01.2026	изменение
17. Коэффициент долгосрочного привлечения заемных средств	$1400/(1300+1400)$	0,256	0,125	-0,131
18. Удельный вес долгосрочных заемных средств в общей сумме привлеченных средств	$1400/(1400+1500)$	0,289	0,147	-0,142
19. Коэффициент краткосрочной задолженности	$1500/(1400+1500)$	0,711	0,853	0,142
20. Коэффициент кредиторской задолженности	$(1500-1530-1540-1510)/(1400+1500-1530-1540)$	0,694	0,697	0,003
21. Коэффициент автономии источников формирования запасов и затрат	$(1300-1100)/(1300-1100+1400+1510)$	0,697	0,680	-0,017
22. Коэффициент прогноза банкротства	$(1200-1500)/1700$	0,518	0,359	-0,159

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

1. Доля долгосрочных заемных средств, участвующих в формировании капитальных вложений, снизилась на 13,1 пунктов и составила 12,5 %.

2. Доля краткосрочных обязательств в общей сумме внешних обязательств возросла на 14,2 пункта и составила 85,3 %. При этом удельный вес долгосрочных пассивов снизился до 14,7 %.

3. Уровень кредиторской задолженности за период возрос на 0,3 пункта и составил 69,7 % внешних обязательств.

4. Положение Общества на рынке стабильно.

4. Анализ финансовой устойчивости

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

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

Таблица 11

Оценка абсолютных показателей финансовой устойчивости

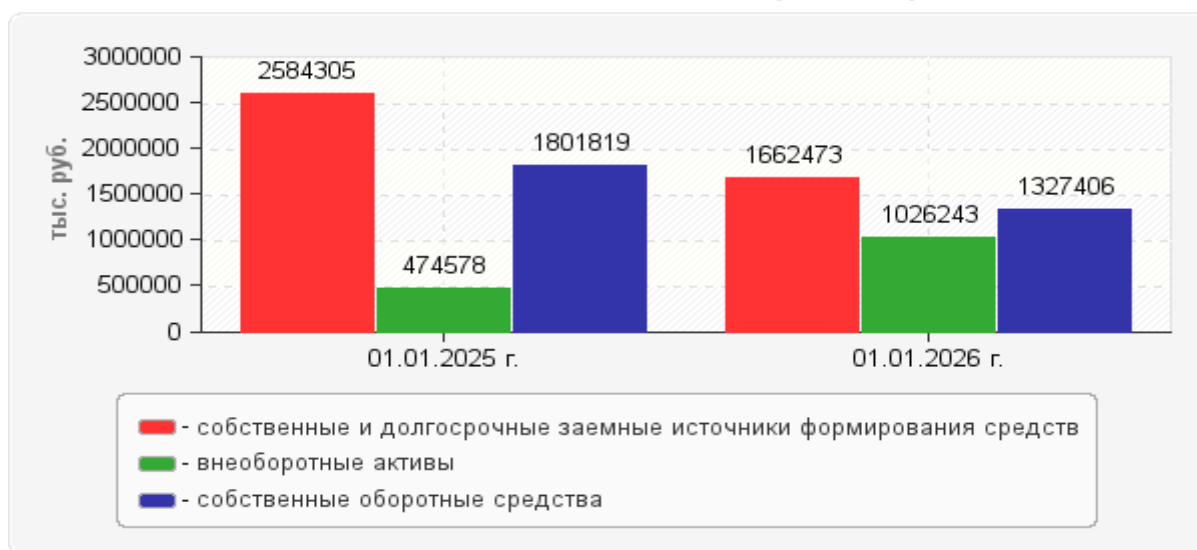
Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		изменение
	01.01.2025	01.01.2026	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1. Источники формирования собственных оборотных средств	2 276 397	2 353 649	77 252
2. Внеоборотные активы	474 578	1 026 243	551 665
3. Наличие собственных оборотных средств	1 801 819	1 327 406	-474 413

1	2	3	4
4. Долгосрочные пассивы	782 486	335 067	-447 419
5. Наличие собственных и долгосрочных заемных источников формирования средств	2 584 305	1 662 473	-921 832
6. Краткосрочные заемные средства	1 951	288 376	286 425
7. Общая величина основных источников формирования запасов и затрат	2 586 256	1 950 849	-635 407
8. Общая величина запасов	3 146 821	2 745 952	-400 869
9. Излишек (+), недостаток (-) собственных оборотных средств	-1 345 002	-1 418 546	-73 544
10. Излишек (+), недостаток (-) собственных и долгосрочных заемных источников формирования запасов	-562 516	-1 083 479	-520 963
11. Излишек (+), недостаток (-) общей величины основных источников формирования запасов и затрат	-560 565	-795 103	-234 538

Финансовую устойчивость Общества по состоянию на 1 января 2025 года можно оценить как абсолютную, так как запасы и затраты намного меньше источников, предназначенных для их финансирования. Абсолютная устойчивость финансового состояния также характеризуется высоким уровнем рентабельности и отсутствием нарушений финансовой дисциплины.

Как следует из ниже приведенного графика, за 2025 год сумма собственного оборотного капитала уменьшилась в целом на 921 832 тыс. руб. Это произошло, в первую очередь, за счет снижения долгосрочных обязательств.

Изменение наличия собственных оборотных средств



Вводом в эксплуатацию 2 жилых домов общей площадью квартир 22 527,60 кв. м в течение 2025 года также обусловлен рост суммы собственного капитала, направленного на финансирование текущих запасов.

По состоянию на 1 января 2026 года финансовая устойчивость Общества оценивается как удовлетворительная. Устойчивость финансового состояния может быть улучшена:

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

5. Анализ финансовых результатов

Одним из показателей обобщающей оценки финансового состояния организации является прибыль.

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

Таблица 12

Динамика структуры доходов и расходов

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		Изменение	
	2024 год	2025 год	тыс. руб.	%
I. Доходы - всего	578 615	1 161 365	582 750	100,72
в том числе:				
1. Доходы от обычных видов деятельности	460 401	858 536	398 135	86,48
2. Проценты к получению	37 630	55 915	18 285	48,59
3. Доходы от участия в других организациях	0	0	0	-
4. Прочие доходы	80 584	246 914	166 330	206,41
II. Расходы – всего	443 432	1 018 300	574 868	129,64
в том числе:				
1. Расходы по обычным видам деятельности	317 453	432 053	114 600	36,10
2. Проценты к уплате	254	1 464	1 210	476,38
3. Прочие расходы	125 725	584 783	459 058	365,13
III. Отношение общей суммы доходов к общей сумме расходов	1,30	1,14	-0,16	x
IV. Отношение доходов от обычных видов деятельности к соответствующей сумме расходов	1,45	1,99	0,54	x

В отчетный период доходы Общества возросли на 582 750 тыс. руб. и составили 1 161 365 тыс. руб. Увеличение доходов Общества объясняется, прежде всего, ростом продаж недвижимости в 2025 году по договорам купли-продажи и муниципальным контрактам, а также экономией от строительства по договорам участия в долевом строительстве объектов: в строке 2110 «Выручка» формы бухгалтерской отчетности «Отчет о финансовых результатах» учитываются продажи квартир и нежилых помещений по договорам купли-продажи, муниципальным контрактам, и отражается финансовый результат (доход) от реализации имущественных прав (а не валовой объем реализации) на строящиеся площади по договорам участия в долевом строительстве объектов, введенных в эксплуатацию в отчетном году. При этом и в 2024 году, и в 2025 году больший объем недвижимости как в количественном, так и в стоимостном выражении был реализован Обществом именно по договорам участия в долевом строительстве объектов.

Как следует из таблицы, за 2025 год:

- доходы от обычных видов деятельности возросли на 398 135 тыс. руб. (86,48 %);
- проценты к получению возросли на 18 285 тыс. руб. (48,59 %);
- прочие доходы возросли на 166 330 тыс. руб. (206,41 %).

В отчетном периоде в составе доходов Общества преобладали доходы от обычных видов деятельности, их удельный вес составил 73,92 %.

За 2025 год расходы Общества возросли на 574 868 тыс. руб. и составили 1 018 300 тыс. руб., при этом:

- расходы по обычным видам деятельности возросли на 114 600 тыс. руб. (36,10 %);
- проценты к уплате возросли на 1 210 тыс. руб. (476,38 %);
- прочие расходы возросли на 459 058 тыс. руб. (365,13 %).

В отчетном периоде в составе расходов Общества преобладали прочие расходы, их удельный вес составил 57,43 %.

В отчетном году уменьшился уровень доходов, приходящихся на 1 рубль расходов предприятия – с 1,30 до 1,14 руб. При этом отношение доходов от обычных видов деятельности к соответствующей сумме расходов возросло и составило 199,00 %. Можно сделать вывод о незначительном снижении эффективности работы Общества.

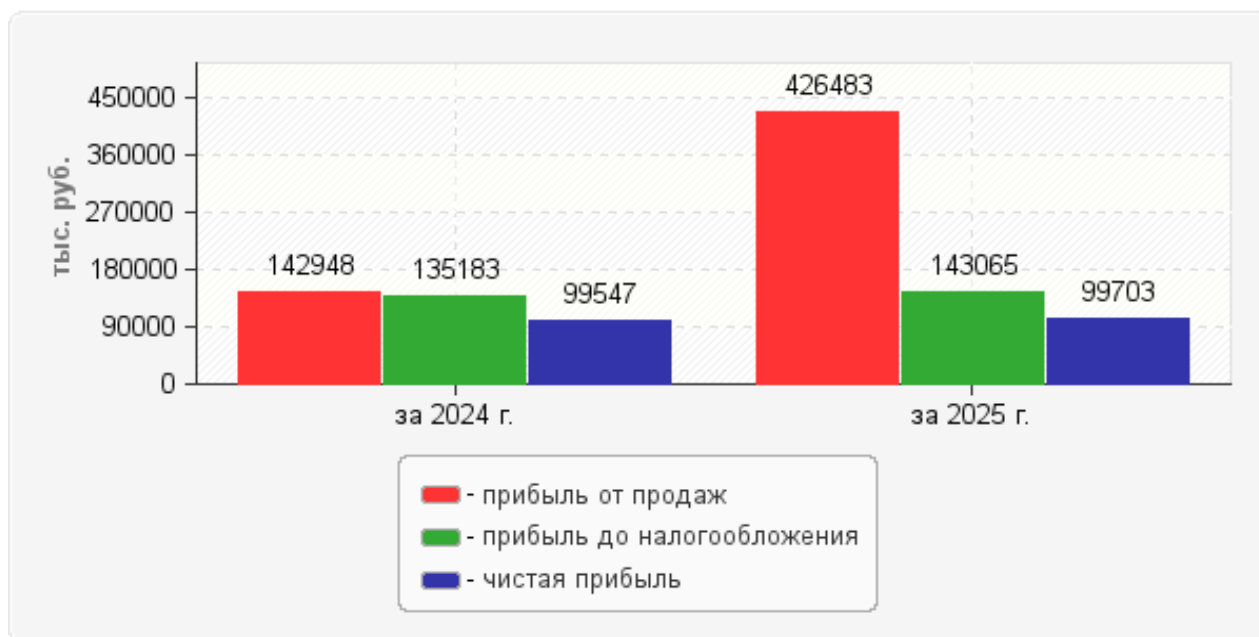
Таблица 13

Динамика факторов формирования финансовых результатов деятельности

Показатели	Сумма, тыс. руб.		Изменение	
	2024 год	2025 год	тыс. руб.	%
Выручка	460 401	858 536	398 135	86,48
Себестоимость продаж	93 760	164 489	70 729	75,44
Валовая прибыль (убыток)	366 641	694 047	327 406	89,30
Коммерческие расходы	0	0	0	-
Управленческие расходы	223 693	267 564	43 871	19,61
Прибыль (убыток) от продаж	142 948	426 483	283 535	198,35
Проценты к получению	37 630	55 915	18 285	48,59
Проценты к уплате	254	1 464	1 210	476,38
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	-
Прочие доходы	80 584	246 914	166 330	206,41
Прочие расходы	125 725	584 783	459 058	365,13
Прибыль (убыток) до налогообложения	135 183	143 065	7 882	5,83
Налог на прибыль	33 877	43 352	9 475	27,97
в том числе:				
текущий налог на прибыль	42 336	119 646	77 310	182,61
отложенный налог на прибыль	8 459	76 294	67 835	801,93
Прочее	1 759	10	-1 749	-99,43
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	99 547	99 703	156	0,16

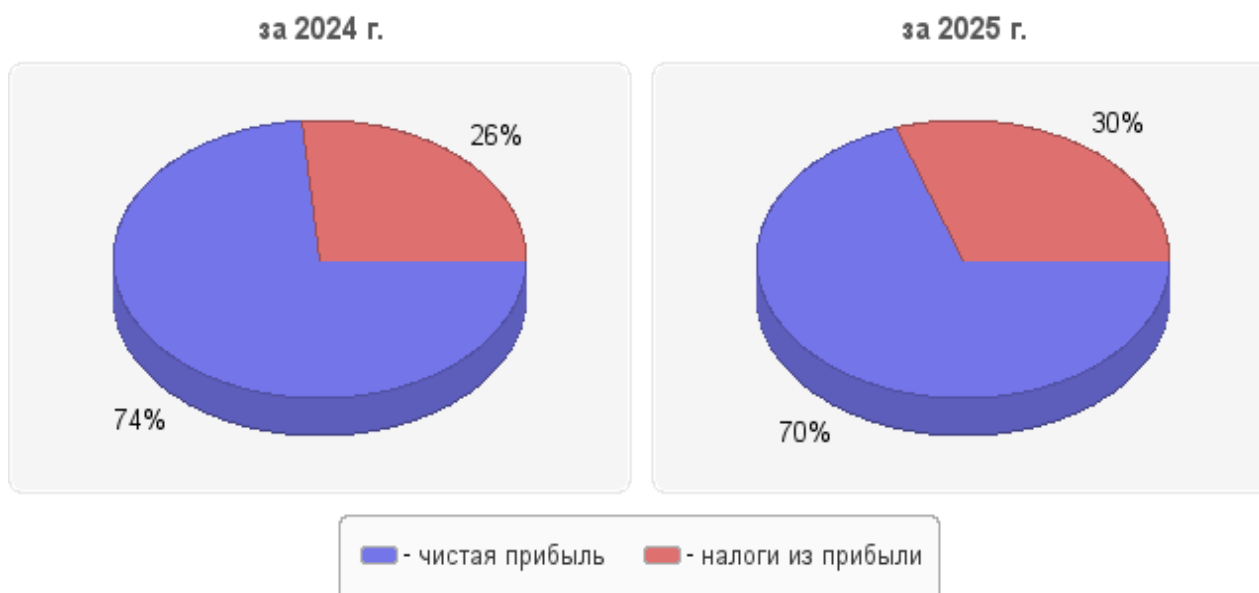
В анализируемом периоде Общество увеличило размер валовой прибыли на 89,30 %. Это связано с тем, что в соответствии со стандартами бухгалтерского учета финансовый результат от инвестиционной деятельности по договорам участия в долевом строительстве отражается экономией застройщика в строке 2110 «Выручка» бухгалтерской отчетности.

Динамика показателей прибыли



В 2025 году Обществом была получена прибыль от продаж в сумме 426 483 тыс. руб., что на 198,35 % больше уровня прошлого года. Это произошло за счет роста валовой прибыли на 89,30 %, несмотря на увеличение суммы управленческих расходов на 19,61 %.

Распределение прибыли до налогообложения



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

- рост прибыли до налогообложения на 5,83 %;
- увеличение текущего налога на прибыль на 27,97 %.

Чистая прибыль за 2025 год составила рекордное значение по результатам деятельности за всю историю функционирования компании – 99 703 тыс. руб., что на 156 тыс. руб. (0,16 %) больше уровня 2024 года.

6. Анализ и оценка доходности и рентабельности

Доходность и рентабельность – показатели эффективности деятельности организации.

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

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

Таблица 14

Расчет показателей доходности

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	2024 год	2025 год	изменение
1. Доходность активов	$(2110+2310+2320+2340)/$ среднегодовая стоимость активов (1600)	0,113	0,242	0,129
2. Доходность собственного капитала	$(2110+2310+2320+2340)/$ среднегодовая стоимость (1300+1530)	0,259	0,501	0,242
3. Доходность заемного капитала	$(2110+2310+2320+2340)/$ среднегодовая стоимость (1400+1500-1530)	0,200	0,467	0,267
4. Доходность производства	2110/2120	4,910	5,219	0,309
5. Доходность расходов по обычным видам деятельности	2110/(2120+2210+2220)	1,450	1,987	0,537
6. Доходность совокупных расходов	$(2110+2310+2320+2340)/$ (2120+2210+2220+2330+2350)	1,305	1,140	-0,165

Величина дохода, полученного организацией за 2025 год, приходящаяся на каждый рубль вложений в ее активы, возросла на 0,129 руб. и составила 24,2 копеек на рубль полученных средств.

При этом на каждый рубль собственных средств, вложенных в активы, в отчетном периоде приходилось 0,501 руб. дохода, что на 0,242 руб. больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Доходные поступления, приходящиеся на каждый рубль привлеченных средств, в отчетном периоде возросли на 0,267 руб., т.е. до уровня 46,7 копеек на рубль заемных средств.

Величина выручки, полученной организацией, приходящаяся на каждый рубль себестоимости проданной продукции (производственных расходов), возросла и составила 5,219 руб. Величина выручки, полученной организацией, приходящаяся на каждый рубль общей величины расходов по обычным видам деятельности (себестоимости производства и реализации), также возросла и составила 1,987 руб.

Уровень дохода, приходящегося на каждый рубль величины совокупных расходов Общества, в отчетном периоде упал до 1,140 руб.

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

Расчет основных показателей рентабельности

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	2024 год	2025 год	изменение
Экономическая рентабельность				
1. Рентабельность совокупных активов	2300/среднегодовая стоимость активов (1600)	0,026	0,030	0,004
2. Рентабельность внеоборотного капитала	2400/среднегодовая стоимость внеоборотных активов (1100)	0,192	0,133	-0,059
3. Рентабельность оборотного капитала	2400/среднегодовая стоимость оборотных активов (1200)	0,022	0,025	0,003
Финансовая рентабельность				
4. Рентабельность собственного капитала	2400/среднегодовая стоимость (1300+1530)	0,045	0,043	-0,002
5. Рентабельность вложенного капитала	2400/среднегодовая стоимость (1300+1530+1400+1540)	0,033	0,033	0,000
6. Рентабельность перманентного капитала	2400/среднегодовая стоимость (1300+1400)	0,034	0,035	0,001
7. Рентабельность инвестиций	(2400+2330)/среднегодовая стоимость (1300+1400+1510)	0,033	0,034	0,001
8. Рентабельность заемного капитала	2200/среднегодовая стоимость (1400+1500-1530+1540)	0,050	0,171	0,121
Рентабельность производства и реализации				
9. Рентабельность расходов по обычным видам деятельности	2200/(2120+2210+2220)	0,450	0,987	0,537
10. Рентабельность совокупных расходов	2400/(2120+2210+2220+2330+2350+2410+2460)	0,208	0,094	-0,114
11. Рентабельность производства	2200/2120	1,525	2,593	1,068
12. Рентабельность продаж	2200/2110	0,310	0,497	0,186
13. Рентабельность валовой продукции	2100/2110	0,796	0,808	0,012
14. Общая рентабельность	2300/2110	0,294	0,167	-0,127
15. Чистая рентабельность	2400/2110	0,216	0,116	-0,100

Рентабельность совокупных активов характеризует эффективность использования всего имущества организации. Увеличение показателя на 0,4 % свидетельствует о растущем спросе на товары и о накоплении активов, что является положительным.

Рентабельность внеоборотного капитала характеризует эффективность использования основных средств организации, определяя, насколько соответствует общий объем имеющихся основных средств масштабу деятельности организации. Эффективность использования внеоборотного капитала снизилась на 5,9 %, что свидетельствует о сокращении объемов выполнения строительно-монтажных работ Общества.

Рентабельность оборотного капитала отражает эффективность использования оборотного капитала организации и определяет, сколько рублей прибыли приходится на один рубль, вложенный в оборотные активы. Коэффициент рентабельности оборотного капитала в отчетном периоде возрос на 0,3 % и составил 2,5 %, что говорит о росте эффективности использования оборотного капитала и уменьшении вероятности возникновения сомнительной и безнадежной дебиторской задолженности, снижении

степени коммерческого риска.

С точки зрения акционеров важнейшей оценкой эффективности вложения средств является наличие прибыли на вложенный капитал, т.е. рентабельность собственного капитала. В отчетный период рентабельность собственного капитала уменьшилась на 0,2 пункта, т.е. отдача на инвестиции акционеров снизилась, что уменьшило инвестиционную привлекательность Общества.

Рентабельность вложенного капитала характеризует эффективность операционной и инвестиционной деятельности компании; показывает, насколько грамотно работают менеджеры с заемным и с собственным капиталом. Эффективность использования капитала, вложенного в деятельность Общества на длительный срок (как собственного, так и заемного) осталась без изменений.

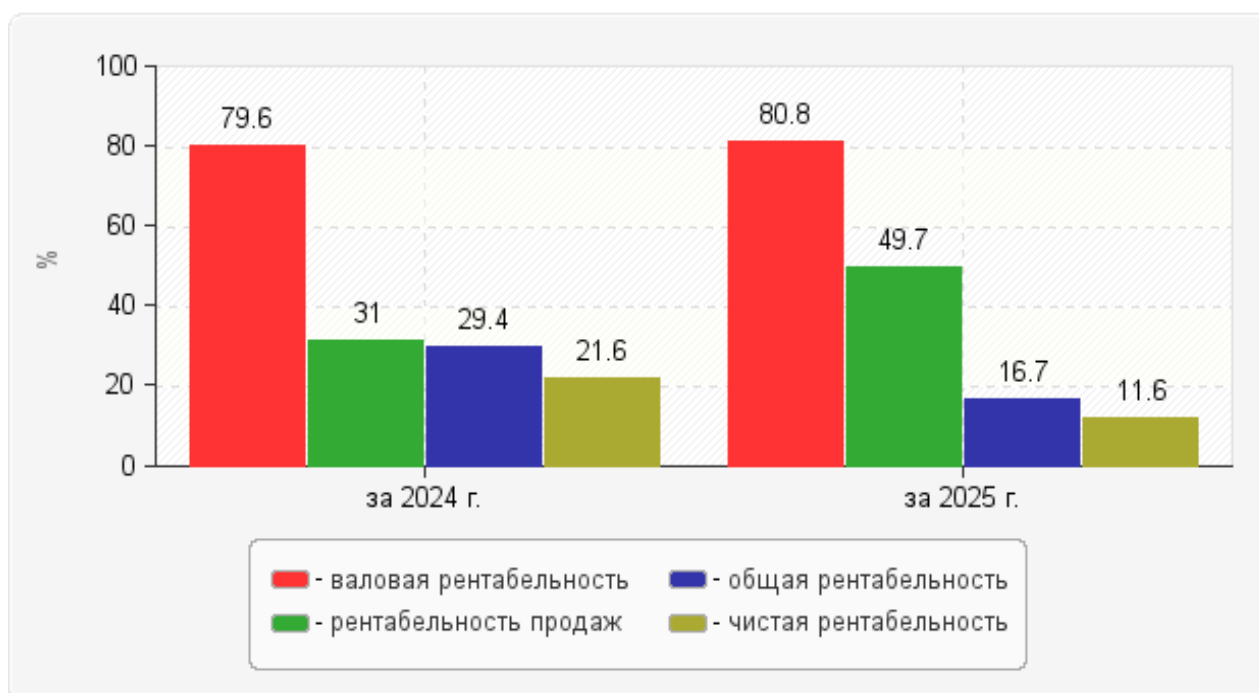
Рентабельность перманентного капитала отражает эффективность использования капитала, вложенного в деятельность организации на долгосрочный период. В исследуемом периоде отмечается рост данного показателя на 0,10 %, что, несомненно, является положительным результатом.

Рентабельность заемного капитала отражает величину прибыли, приходящейся на каждый рубль заемных средств. В отчетном периоде рентабельность заемного капитала Общества находится на уровне 17,10 %.

Рентабельность расходов по обычным видам деятельности отражает величину прибыли от продаж, приходящуюся на каждый рубль общей величины расходов по обычным видам деятельности (себестоимости производства и реализации). В отчетный период прибыль с каждого рубля, затраченного на производство и реализацию продукции, составила 98,7 %, что на 53,7 % выше аналогичного периода 2024 года. Таким образом, эффективность производственной деятельности (окупаемости расходов по обычным видам деятельности) возросла.

Рентабельность совокупных расходов – это величина чистой прибыли, полученной организацией за анализируемый период, приходящаяся на каждый рубль величины совокупных расходов. Окупаемость совокупных издержек за 2025 год снизилась на 11,4 копеек и составила 9,4 копеек чистой прибыли на рубль совокупных затрат.

Динамика показателей прибыли



Рентабельность производства представляет собой величину прибыли, приходящуюся на каждый рубль себестоимости проданной продукции (производственных расходов). В отчетном периоде наблюдается рост рентабельности производства на 106,8 %.

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

В рассматриваемом периоде отмечается рост показателя рентабельности продаж на 18,6 % к уровню 2024 года, что является положительным результатом. Доля валовой прибыли в выручке при этом возросла на 1,2 % и составила 80,8 %.

При этом общая рентабельность за 2025 год снизилась на 12,7 % и составила 16,7 %, а чистая рентабельность за 2025 год снизилась на 10,0 % и составила 11,6 %.

7. Анализ денежных потоков

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

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

Этому способствует проведение анализа денежных потоков исходя из данных отчета о движении денежных средств.

Таблица 16

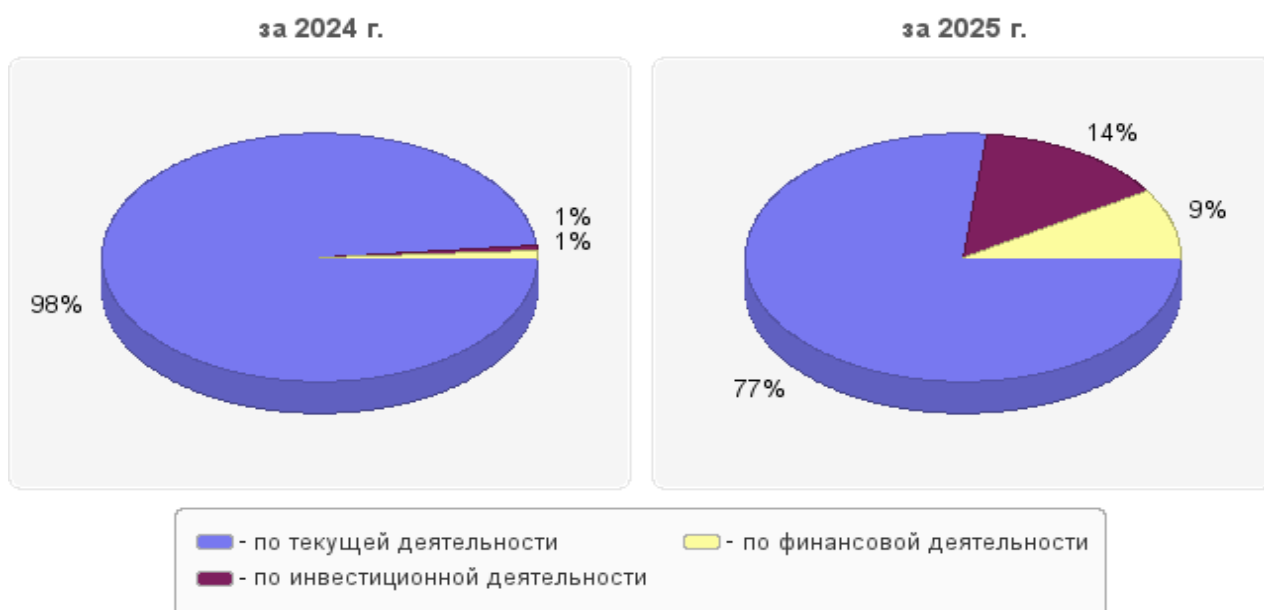
Показатели состава, структуры и динамики денежных потоков

Показатель денежных потоков			Сумма, тыс. руб.		Изменение	
			2024 год	2025 год	тыс. руб.	%
Поступления – всего			2 700 975	2 634 704	-66 271	-2,45
Платежи – всего			3 380 641	2 550 270	-830 371	-24,56
Чистый денежный поток - всего			-679 666	84 434	764 100	112,42
Д е я т е л ь н о с т ь	текущая	поступления	1 187 076	1 582 181	395 105	33,28
		платежи	3 326 281	1 957 739	-1 368 542	-41,14
		чистый ДП	-2 139 205	-375 558	1 763 647	82,44
	инвестиционная	поступления	52 686	29 741	-22 945	-43,55
		платежи	21 441	360 678	339 237	1 582,19
		чистый ДП	31 245	-330 937	-362 182	-1 159,17
	финансовая	поступления	1 461 213	1 022 782	-438 431	-30,00
		платежи	32 919	231 853	198 934	604,31
		чистый ДП	1 428 294	790 929	-637 365	-44,62

отрицательным на 790 929 тыс. руб. Отрицательная динамика денежных потоков по финансовой деятельности в 2025 году по сравнению с 2024 годом свидетельствует о своевременном и полном исполнении кредитных обязательств перед банками-партнерами и снижении кредитной нагрузки Общества.

Наибольший приток денежных средств Общества в 2025 году был обеспечен за счет поступлений от реализации квартир по договорам купли-продажи, прочих текущих работ и услуг, а также средств целевого финансирования («чистые» средства участников долевого строительства после раскрытия счетов эскроу и исполнения кредитных обязательств перед банками-партнерами по введенным в 2025 году в эксплуатацию жилым домам) – всего в общей сумме 910 071 тыс. руб.

Структура оттока денежных средств



Отток денежных средств в 2025 году в большей степени обусловлен текущими хозяйственными операциями по оплате строительно-монтажных работ, услуг и выплате авансов, т.е. осуществлением основной деятельности Общества. При этом сумма денежных средств, использованных на эти цели, уменьшилась на 1 031 795 тыс. руб., а удельный вес снизился на 21,07 % и составил 48,75 % общей суммы денежного потока.

В целом объемы и динамика денежных поступлений и платежей свидетельствуют об эффективном управлении денежными потоками Общества.

8. Оценка финансового потенциала организации

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

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

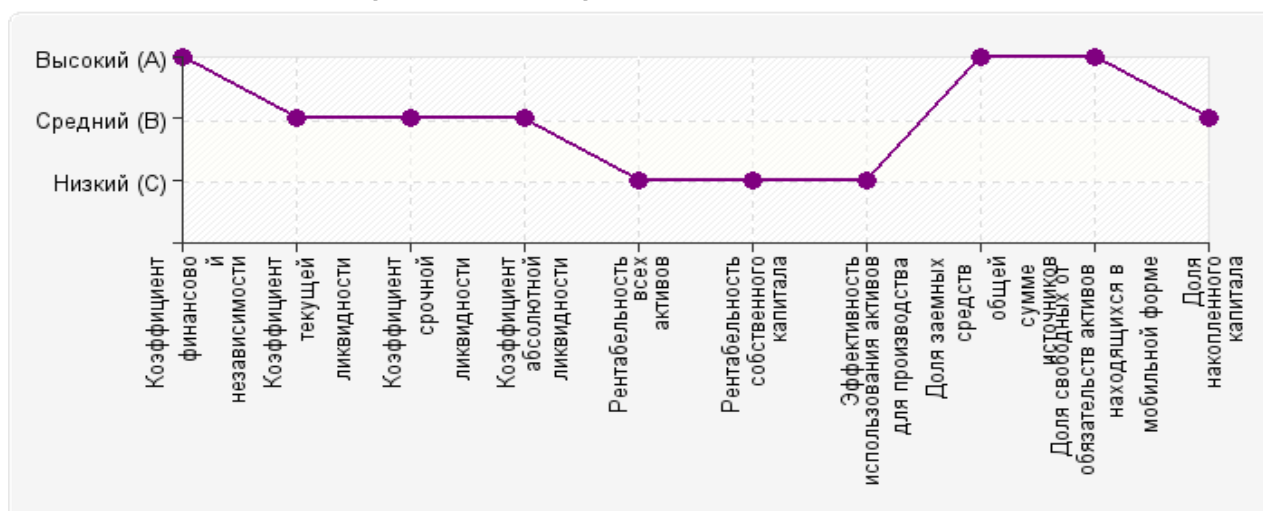
Оценка уровня финансовых показателей

Показатель	Высокий уровень (A)	Средний уровень (B)	Низкий уровень (C)	Значение показателя	Оценка уровня
1. Коэффициент финансовой независимости	> 0,5	0,3-0,5	< 0,3	0,509	A
2. Коэффициент текущей ликвидности	> 2,0	1,0-2,0	< 1,0	1,751	B
3. Коэффициент срочной ликвидности	> 0,8	0,4-0,8	< 0,4	0,498	B
4. Коэффициент абсолютной ликвидности	> 0,2	0,1-0,2	< 0,1	0,166	B
5. Рентабельность всех активов	> 0,1	0,05-0,1	< 0,05	0,021	C
6. Рентабельность собственного капитала	> 0,15	0,1-0,15	< 0,1	0,043	C
7. Эффективность использования активов для производства	> 1,6	1,0-1,6	< 1,0	0,179	C
8. Доля заемных средств в общей сумме источников	< 0,5	0,7-0,5	> 0,7	0,491	A
9. Доля свободных от обязательств активов, находящихся в мобильной форме	> 0,26	0,1-0,26	< 0,1	0,287	A
10. Доля накопленного капитала	> 0,1	0,05-0,1	< 0,05	0,070	B

АО «СЗ «ММК» по отдельным показателям финансового потенциала (преимущественно связанных с эффективностью использования активов) имеет низкие оценки, что объясняется значительным объемом на балансе активов (объектов незавершенного строительства – 49,00 % валюты баланса), которые принесут положительный финансовый результат в последующие отчетные периоды – после ввода объектов в эксплуатацию и отражения результатов реализации жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве. Однако, уровни показателей финансовой независимости, текущей, срочной и абсолютной ликвидности, а также доли свободных от обязательств активов в мобильной форме, имеющие высокие оценки, свидетельствуют о стабильности финансового положения Общества и возможности бесперебойного осуществления деятельности в независимости от внешних источников финансирования.

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

Кривая ФПО по финансовым показателям



Кроме того, значительная величина основных средств и запасов (доля 63,64 % от совокупных активов организации по состоянию на 31 декабря 2025 года), высокий уровень финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов), денежных средств и денежных эквивалентов (доля 5,13 % от совокупных активов организации по состоянию на 31 декабря 2025 года), а также репутация надежного Застройщика, неизменно выполняющего обязательства как перед банками-кредиторами, подрядчиками, так и перед покупателями, создают необходимые предпосылки для повышения финансового потенциала организации.

9. Расчет стоимости чистых активов

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

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

Расчет стоимости чистых активов Общества произведен в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28 августа 2014 года № 84н.

Стоимость чистых активов Общества за анализируемый период возросла на 73 169 тыс. руб. (3,21 %) и составила 2 355 569 тыс. руб.

Таблица 18

Соотношение стоимости чистых активов и уставного капитала

Показатель	Сумма, тыс. руб.	
	01.01.2025	01.01.2026
Стоимость чистых активов	2 282 400	2 355 569
Уставный капитал	1 931 873	1 931 873
Минимальный размер уставного капитала	100	100
Резервный капитал	84 329	89 307
Разница между стоимостью чистых активов и уставного капитала	350 527	423 696
Разница между стоимостью чистых активов и минимальным размером уставного капитала	2 282 300	2 355 469
Разница между стоимостью чистых активов и суммой уставного и резервного капитала	266 198	334 389

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

1. По состоянию на 1 января 2025 года и на 1 января 2026 года стоимость чистых активов Общества превышает размер его уставного капитала, а также минимальный размер

уставного капитала непубличного общества (согласно статье 26 Федерального закона Российской Федерации от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»).

2. Деятельность Общества может быть признана удовлетворительной.

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

Таблица 19

Показатели эффективности использования чистых активов

Показатель	Методика расчета (строки баланса)	за 2024г.	за 2025г.	изменение
Рентабельность чистых активов, %	2400/среднегодовая величина чистых активов x 100	0,045	0,043	-0,002
Оборачиваемость чистых активов, об.	2110/среднегодовая величина чистых активов	0,206	0,370	0,164
Чистая рентабельность, %	2400/2110 x 100	0,216	0,116	-0,100

В отчетном периоде рентабельность чистых активов уменьшилась на 0,002 пункта и составила 0,043, т.е. по состоянию на 31 декабря 2025 года наблюдалось снижение темпов роста Общества, ее способности развиваться. При этом оборачиваемость чистых активов увеличилась.

Начисление и выплата дивидендов

На внеочередном заседании Общего собрания акционеров АО «СЗ «МИК», состоявшемся 12 декабря 2025 года (протокол внеочередного заседания Общего собрания акционеров акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» № 3-2025 от 15 декабря 2025 года), принято решение выплатить дивиденды по результатам 2024 финансового года в размере 23 039 тыс. руб.

Корпоративная и справочная информация



Отчет Совета директоров Общества о результатах по главным направлениям деятельности

В 2025 году Советом директоров Общества проведено 20 заседаний, на которых были рассмотрены, в том числе, следующие вопросы:

- вопросы подготовки и проведения годового Общего собрания акционеров АО «СЗ «МИК»;
- предварительное утверждение Годового отчета Общества за 2024 год;
- согласование повестки дня общего собрания участников/акционеров дочерних обществ;
- избрание Председателя Совета директоров и Секретаря Совета директоров.

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

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

В 2025 году акционерным обществом «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» было совершено 3 взаимосвязанных сделки, в совокупности являющихся крупными, которые были одобрены Общим собранием акционеров АО «СЗ «МИК». Вышеуказанные взаимосвязанные сделки могут оказать существенное влияние на финансовое положение Общества.

Сделок с заинтересованностью Обществом не совершалось.

Сведения о соблюдении принципов корпоративного управления

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

Основными принципами корпоративного управления Общество считает:

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

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

Справочная информация

Полное фирменное наименование Общества:

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация»

Сокращенное фирменное наименование Общества:

АО «СЗ «МИК»

Место нахождения (юридический адрес, почтовый адрес):

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

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

Контакты:

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

факс: 8 (8342) 24-29-83

Банковские реквизиты:

р/с 40702810939010101361

в Мордовское отделение № 8589 ПАО Сбербанк г. Саранск

к/с 30101810100000000615

БИК 048952615

Коды идентификации:

ИНН 1326183513 КПП 132601001

ОКПО 57561646 ОКОПФ 12267

ОГРН 1021300979127

Адрес Общества в сети Internet:

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

Сведения об аудиторе Общества:

Наименование: ООО «ГЛОБАЛС АУДИТ»

Юридический адрес: 620133, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, СООР 31, офис 216

Почтовый адрес: 620133, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, СООР 31, офис 216, тел. 8 (343) 268-23-55

Участие в саморегулируемой организации аудиторов:

является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: № 12006067072

Сведения о реестродержателе Общества:

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

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

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

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

тел.: 8 (8342) 27-01-53, 27-01-54

Адрес электронной почты: polyanskiy@mail.rrost.ru

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

дата выдачи: 03.12.2002г., срок действия: бессрочная

Орган, выдавший лицензию: ФКЦБ России

Генеральный директор

Н.А. Крайнова