ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Советом директоров
ОАО «Липецкая
ипотечная корпорация»
Протокол № 2 от 25.04.2012 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества
«Липецкая ипотечная корпорация»
По итогам работы
за 2011 год

1. Положение ОАО «ЛИК» в отрасти

ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» зарегистрировано 26.11.2002г. за основным государственным регистрационным номером 1024840849637 Инспекцией МНС России по Центральному району г. Липецка серия 48 № 000799164 .Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе выдано 29.11.2002г. серия 48 №000702184 инспекцией МНС России по Советскому району г. Липецка с присвоением ИНН 4826037139, КПП 482601001.

В соответствии с концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской федерации, одобренной Постановлением Правительства РФ от 11.01.2000 года № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», заключено трехстороннее Соглашение о сотрудничестве, по развитию системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования № 37/рс-48-03 от 10 июля 2003 года между Администрацией Липецкой области, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и ОАО «Липецкая ипотечная корпорация»

Целью Соглашения является сотрудничество Сторон в области становления и развития системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования на территории Липецкой области, создание условий доступности жилья для населения со средними доходами.

С 2003 года ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» является региональным оператором ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», с которым заключено Соглашение о сотрудничестве № 31/ос -48-03 от 23.07.2003 года.

Среднесписочная численность ОАО «ЛИК» за 2011 год составила 72 человека.

Уставный капитал составляет 384 300 тыс. руб. Он составляется из номинальной стоимости акций, приобретенных акционерами. Количество акций 7686 штук. Стоимость одной акции 50 000 рублей.

Состав акционеров по состоянию на 01.01.2012 года:

№ п/п	Наименование Акционера, почтовый адрес	Кол-во	Сумма	%
1	Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области 398019, г. Липецк, ул. Скороходова, д.2	4640	232 000 000	60,37
2	Департамент экономики администрации г. Липецка 398019, г. Липецк, ул. Театральная, д.1	400	20 000 000	5,20
3	МУ Управление капитального строительства г. Ельца 399770, г. Елец,ул. Октябрьская, д.127	107	5 350 000	1,40
4	ООО СК «Согласие» 119017, г. Москва, Малый Толмачевский пер., д.8/1/1, стр. 3	1	50 000	0,01
5	ООО «Аркадия-Л» 398001, г.Липецк,ул. К.Цеткин, д.8	637	31 850 000	8,29
6	ООО «Липецкстрой» 398600, г. Липецк, ул. 9 Мая, д.14	400	20 000 000	5,20
7	ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация», 398059, г.Липецк, ул. К.Маркса, д.1	1501	75 050 000	19,53
	итого	7 686	384 300 000	100

Первый выпуск акций на сумму 74 300 000 (Семьдесят четыре миллиона триста тысяч) рублей зарегистрирован 07.06.2004 г. Орловским РО ФКЦБ России за № 1-01-42880-А.

Второй выпуск акций на сумму 87 350 000 (Восемьдесят семь миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей зарегистрирован 31.10.2006 Орловским РО ФКЦБ России за № 1-01-42880-А-001D.

Третий выпуск акций на сумму 147 650 000 (Сто сорок семь миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей зарегистрирован 22.01.2009 г. РО ФСФР России в ЮЗР за № 1-01-42880-А-002D.

Четвертый выпуск акций на сумму 75 000 000 (Семьдесят пять миллионов) рублей зарегистрирован 16.11.2010 г. РО ФСФР России в ЮЗР за № 1-01-42880-А-003D.

Чистая прибыль за 2011 год составила 17 тыс. рублей и будет распределена по решению общего годового собрания акционеров.

В 2011 году ОАО «ЛИК» было начислено в бюджет налогов и сборов на сумму **45 655,5 тыс. руб**., в т.ч.

- НДС – 14 605,8 тыс.руб.
-налог на прибыль- 57,5 тыс. руб.
-налог на доходы физ. лиц.- 3 139,5 тыс. руб.
-налог на имущество- 6 810,2 тыс. руб.

-пенсионный фонд - 5 614,1 тыс. руб.
-медицинское страхование - 1101,2 тыс. руб.
-страхование от несчастных случаев - 298,6 тыс. руб.
- транспортный налог – 194,6 тыс. руб.
- земельный налог – 13 834 тыс. руб.

2. Приоритетные направления деятельности ОАО «ЛИК».

-решение проблемы доступного жилья для граждан Липецкой области, а также комфортного проживания в нем:
-развитие жилищного строительства в Липецкой области,
-обеспечение доступности приобретения жилья, через механизм ипотечного кредитования,
-создание новых рабочих мест на рынке труда Липецкой области

3. Отчет совета директоров ОАО «ЛИК» о результатах развития общества по приоритетным направлениям ее деятельности.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

На сегодняшний день можно подвести определенные итоги деятельности ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» и по выполнению Программы ипотечного жилищного кредитования Липецкой области.

За 2011 год заключено договоров на приобретение жилья по Программе ипотечного жилищного кредитования Липецкой области в количестве 267 штук, площадью 14 801,26 кв.м.:

В т.ч.

1) На общих основаниях- 258 договоров. площадью 14 344,86 кв.м.

Наименование	Ед. изм.	2006г.	2007	2008	2009	2010	2011
Предоставлено жилья:	Квартир /кв.м.	1446/ 81460,6	1238/ 68642	653/ 35406,45	497/ 28509,02	324/ 17899,74	267/ 14801,26
в том числе							
на общих основаниях	Квартир /кв.м.	915/ 49664,22	1038/ 57261	630/ 34291,98	489/ 28053,88	324/ 17899,74	258/ 14344,86
работников бюджетных организаций	квартир /кв.м.	499/ 30004,4	178/ 10080,2	23/ 1114,47	8/ 455,14	-	9/ 456,4
молодая семья	квартир /кв.м.	32/ 1791,96	22/ 1301,06	-	-	-	-
льготные категории	квартир /кв.м.	-	-	-	-	-	-

При приобретении жилья средний размер ипотечного кредита, займа составляет около 50 % стоимости приобретаемой квартиры.

Отработанная технология выдачи ипотечных кредитов через банки позволяет не привлекать дополнительные средства в ОАО «ЛИК». Так в 2011 году предоставлено средств на приобретения жилья по Программе ипотечного жилищного кредитования Липецкой области:

- Займов ОАО «ЛИК» - 8 штук на сумму 6,251 млн.руб.
- Кредиты банка - 206 штук на сумму 248,3 млн.руб., в том числе в результате сотрудничества с Липецким ОСБ 8593.

Период	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год
Выдано кредитов через Банк (штук/млн.руб.)	126/ 69,489	518/ 353,9	362/ 449,843	71/ 69,123	64/ 72,088	206/ 248,3

Период	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год
Выдано займов (млн.руб.)	380,6	276,7	97,591	64/ 50,871	60/ 42,932	8/ 6,251

Рефинансирование закладных является основной задачей корпорации, которая направлена на развитие в регионе ипотеки по федеральным стандартам, благодаря чему в экономику области дополнительно привлекаются денежные ресурсы.

В 2011 году рефинансировано закладных АИЖК и другим коммерческим организациям на сумму 15,29 млн.руб.

период	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год
Рефинансировано закладных (млн.руб)	360,2	335,8	519,844	127,062	88,007	15,29

ОАО «ЛИК» участвует в государственной программе поддержки ипотечных заемщиков, реализацией которой занимается ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (АРИЖК), где ОАО «ЛИК» является уполномоченным представителем. Основной задачей программы является максимальное снижение риска потери единственного для постоянного проживания жилья заемщиков.

ОАО «ЛИК» ЗАКАЗЧИК И ЗАСТРОЙЩИК

Микрорайон «Университетский»

Распоряжениями Главы администрации г. Липецка за № 4183 от 26.08.2005 г. ОАО «Липецкой ипотечной корпорации» выделен в аренду земельный участок под

комплексное строительство жилого микрорайона «Университетский» по Программе ипотечного жилищного кредитования. Заказчиком по данному проекту является ОАО «Липецкая ипотечная корпорация».

В 2011 году на микрорайоне «Университетский» ОАО «ЛИК» введены в эксплуатацию следующие объекты:

Наименование объекта	Общая площадь	Количество квартир
Жилой дом №13	11 189,9	134
Жилой дом №14	8 320,7	108
Жилой дом №17	8 617,8	90
Всего	28 128,4	332

На сегодняшний день в микрорайоне «Университетский» построено и введено в эксплуатацию 14 жилых домов, общей площадью 138,1 тыс.кв.м., в т.ч. в 2011 году 3 жилых дома, общей площадью 28,2 тыс.кв.м., кроме того построены и введены в эксплуатацию инженерные сети. Построена и введена в эксплуатацию общеобразовательная школа на 1000 учащихся за счет средств федерального бюджета в сумме 96 млн.руб. и средств местного бюджета, в 2011 году введен в эксплуатацию детский сад на 110 мест. В 2012 году планируется построить еще 7 жилых домов, общей площадью 63 тыс. кв.м. жилья и завершение строительства микрорайона планируется в 2013 году, где предусмотрен ввод в эксплуатацию еще 4 жилых домов, общей площадью 50 тыс. кв. м.

Ведется строительство 93 жилых домов малоэтажной застройки микрорайона «Университетский».

Микрорайон «Елецкий»

Распоряжениями Главы администрации г. Липецка за № 4908 от 29.09.2005 г. ОАО «Липецкой ипотечной корпорации» выделен в аренду земельный участок под комплексное строительство микрорайона «Елецкий» по Программе ипотечного жилищного кредитования. Заказчиком по данному проекту является ОАО «Липецкая ипотечная корпорация».

Постановлением администрации г. Липецка от 19.01.2011г. № 39 утвержден новый проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Елецкий» в городе Липецке, разработанный ООО «Горгражданпроект - 7», г. Москва.

Проектом планировки предусматривается строительство 40 жилых домов общей площадью 500 тыс.кв.м., школы на 2 тыс. учащихся, 3 детских сада по 240 мест и 1 встроенно-пристроенный.

В 2012 год планируется начать строительство внеплощадочных инженерных сетей за счет средств городского бюджета и инвестиционных программ.

Иные виды деятельности

ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» владеет 100 % доли в уставном капитале ООО «Тербунский гончар». Вложения капитального характера в единственный в регионе завод по производству керамического кирпича позволили увеличить объемы продаж и ассортимент выпускаемой продукции.

ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» имеет лицензии на право пользования недрами для добычи строительных песков на Матырском месторождении, в пойме реки Воронеж и Матыра, на котором в 2011 году реализовано 58,6 тыс. м3 песка. На 2012 год в соответствии с проектом запланирована добыча в объеме 350 тыс. м3.;

На ЗСМ «Елецкий» продолжаются работы с целью модернизации производства, направленной на улучшение технических характеристик выпускаемой продукции, позволяющих повысить качество строительства и его экономические показатели.

4.Информация об объеме использованных ОАО «ЛИК» в 2011 году видов энергетических ресурсов в натуральном выражении и в денежном выражении

Вид энергетических ресурсов	Натуральная величина	Денежное выражение
Электрическая энергия	247 448 Квт/ч	1379599
Бензин автомобильный	32 117	748208

В 2011 году ОАО «ЛИК» являлось арендатором помещение по договору аренды с ОАО «Свой дом», согласно которому энергетические ресурсы были включены в стоимость арендной платы.

5.Перспективы развития ОАО «ЛИК»

В 2012 году планируется:

Ввод в эксплуатацию жилых домов №№ 25, 26 общей площадью 20,6 тыс. кв.м. микрорайона «Университетский».

Построить 50 коттеджей малоэтажной застройки микрорайона «Университетский».

На Матырском месторождении строительных песков на 2012 год в соответствии с проектом запланирована добыча в объеме 350 тыс. м3.

Начало строительства микрорайона «Елецкий».

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям ОАО «ЛИК».

По итогам работы за 2011 год в ОАО «ЛИК» выплата дивидендов не предполагается.

Чистая прибыль за 2011 год составила 17 тыс. руб., которую предполагается направить в резервный фонд.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью ОАО «ЛИК».

Основными факторами риска для ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» являются:

- отраслевые риски
- макроэкономические риски.

1. Отраслевые риски ОАО «ЛИК» можно разделить на две группы:

- риски, связанные с рынками услуг, оказываемых обществом, в системе ипотечного жилищного кредитования
- риски строительной отрасли.

Основные факторы риска связаны тем, что основная доля выдаваемых ипотечных займов осуществляется на стадии долевого строительства жилья, в соответствии с Стандартами, утвержденными ОАО «АИЖК» г. Москва, которые предусматривают процентную ставку и условия выдачи займа действующие на дату выдачи займа. К моменту оформления закладной, которая составляется на стадии оформления построенного жилья в собственность и является предметом реализации часто происходят изменения требований стандартов, которые влекут за собой признание такой закладной дефолтной, т.е отсутствует какая-либо возможность привести сделку в стандартное состояние, и кредитный риск достигает неприемлемого уровня.

Также риски связаны с возможной неспособностью заемщиков выполнять обязательства по ипотечным займам, что может негативно отразиться на финансовом состоянии Агентства. Дефолт закладной может быть вызван снижением доходов заемщиков, которое может быть вызвано как внутренними факторами (снижение зарплаты одного из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (неблагоприятная макроэкономическая ситуация в стране). Следует отметить, что, в отличие от других видов кредитования под залог недвижимости, риск дефолта в ипотечном жилищном кредитовании больше зависит от доходов заемщика, нежели от доходов в результате использования объекта залога.

Для снижения рисков в ОАО «ЛИК» сформирован в соответствии с Уставом резервный фонд.

Для ОАО «ЛИК» существенным является риск, связанный с увеличение процентной ставки по ипотечным кредитам, резким снижением стоимости жилья на первичном рынке.

Конкуренция на рынке ипотечного жилищного кредитования в связи с увеличением в регионе конкурирующих финансовых организаций, предоставляющих аналогичные услуги.

Недостаточное финансирование целевых областных жилищных программ, в результате чего сократится количество участников Программ.

Сокращение объемов поставок закладных АИЖК, в результате изменения стротегии деятельности агентства по федеральным стандартам в составе Унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов.

К рискам строительной отрасли можно отнести увеличение себестоимости стоящегося жилья, в связи с возможностью резкого подорожания строительных материалов и услуг, что приведет к снижению рентабельности предприятия.

2. Макроэкономические риски

Макроэкономические риски - это риски, связанные с несовершенством системы налогообложения и государственных гарантий, снижением деловой активности в

национальной экономике, нестабильной ситуацией на финансовых и товарных рынках, инфляции, изменения банковских процентов, налоговых ставок.

Макроэкономические риски для ОАО «ЛИК» обусловлены изменением уровня следующих групп экономических показателей:

- уровень инфляции,
- объем и структура ВВП,
- уровень оплаты труда,
- уровень безработицы.

3.Финансовые риски.

Возможные финансовые риски, отражающиеся на деятельности ОАО «ЛИК», регулируются уровнем устанавливаемых ОАО «ЛИК» цен на оказываемые услуги и производимые товары.

4.Возможно также негативное влияние форс-мажорных обстоятельств общеэкономического характера.

8. Перечень совершенных обществом в отчетном году крупных сделок, а также иных сделок в соответствии с уставом на совершение которых распространяется порядок одобрения крупных сделок.

№ пп	Стороны (наименование или ФИО)	Цена сделки , млн. руб.	Предмет сделки
1	ОАО «ЛИК»-ООО «Липецкий центр венчурнрго инвестирования»	62,3	Продажа объекта незавершенного строительства, готовностью 9%, расположенного г. Липецк, мкр. «Университетский», д.31 (29.03.11 г. договор расторгнут)
2	ОАО «ЛИК»-Администрация г. Липецк	130,0	Продажа объездной автодороги микр. «Университетский»

9. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых сделками, в совершении которых имелась заинтересованность.

№ пп	Стороны (наименование или ФИО)	Цена сделки , млн.руб.	Предмет сделки	Орган управления, принявший решение
1.	ОАО «ЛИК» - ЗАО «Ремстройсервис»	40	Продажа объекта незавершенного строительством – жилого дома № 1675В\01-1 мкр. «Университетский»	Совет директоров 01.03.2011 г.
2.	ОАО «ЛИК» - ЗАО «Ремстройсервис»	5,4	Передача прав о обязанностей по договорам аренды земельных участков мкр. «Университетский»	Совет директоров 20.05.2011 г.

3.	ОАО «ЛИК»-Администрация г. Липецк	130,0	Продажа объездной автодороги микр. «Университетский»	Совет директоров 01.07.11 г.
4.	ОАО «ЛИК» - Губанов Е.А.	1,2	Передача права аренды на земельный участок, площадью 1165 кв.м., мкр. «Университетский»	Совет директоров 10.06.11 г.
5.	ОАО «ЛИК» - ООО «ДомоСтрой-Л»	0,70	Приобретение имущества ООО «ДомоСтрой-Л» (автотранспорт), путем участия в открытых торгах, в ходе процедуры банкротства	Совет директоров 24.10.11 г.

9. Состав совета директоров ОАО «ЛИК», включая информацию об изменениях в составе совета директоров, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества; сведения о сделках по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, совершенных членами совета директоров в течении отчетного года. с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций акционерного общества, являющихся предметом сделки.

Решением Общего годового собрания акционеров ОАО «ЛИК» от 04.05.2011 года членами Совета директоров были избраны:

№ пп	ФИО члена совета директоров	Краткие биографические данные членов совета директоров	Сведения о владении акциями, % от УК	Сведения о сделках по приобретению/ отчуждению акций
1	Тучков Владимир Васильевич	Образование высшее. Работает начальником управления строительства и архитектуры Липецкой области	нет	нет
2	Губанов Евгений Анатольевич	Образование высшее. Генеральный директор «ОАО Липецкая ипотечная корпорация»	нет	нет
3	Колобаев Виктор Федорович	Начальник Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области Образование высшее	нет	нет

4	Трошкин Сергей Николаевич	Заместитель Главы администрации города Липецка Образование высшее	нет	нет
5	Фролов Валерий Викторович	Образование высшее. Заместитель начальника управления строительства и архитектуры Липецкой области	нет	нет

Сделки по приобретению/ отчуждению акций ОАО «ЛИК» членами совета директоров не совершались.

11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества; сведения о сделках по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, совершенных лицом , занимающим должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа и/или членами коллегиального исполнительного органа в течении отчетного года с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций акционерного общества, являющихся предметом сделки.

Единоличным исполнительным органом общества является генеральный директор Губанов Евгений Анатольевич.

Коллегиальный исполнительный орган в обществе уставом не предусмотрен.

В течение отчетного периода сделки по приобретению/отчуждению акций ОАО «ЛИК» указанными лицами не производились.

12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсация расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа акционерного общества, и каждого члена совета директоров акционерного общества или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года.

№ пп	ФИО	Сведения о вознаграждениях (тыс.руб.)	
		Премии	Иные вознаграждения
1	Тучков Владимир Васильевич	нет	нет
2	Губанов Евгений Анатольевич	нет	нет

3	Колобаев Виктор Федорович	нет	нет
4	Трошкин Сергей Николаевич	нет	нет
5	Фролов Валерий Викторович	нет	нет

13. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.

Принципы корпоративного поведения в ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» основаны на нормативно-правовой базе, включающей в себя законодательные акты Российской Федерации, нормативные документы ФСФР и внутренние документы, принятые общим собранием акционеров и советом директоров.

Акционеры общества обеспечены надежным и эффективным способами учета прав собственности на акции.

Акционеры имеют право участвовать в управлении обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров.

Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об обществе.

Акционеры не злоупотребляют предоставленными им правами.

Практика в обществе корпоративного поведения обеспечивает равное отношение к акционерам, владеющим равным числом акций одного типа. Все акционеры имеют возможность получать эффективную защиту в случае нарушения их прав.

Генеральный директор общества действует в соответствии с финансово-хозяйственным планом общества.

Акционеры имеют равные возможности для доступа к одинаковой информации.

Информационная политика общества обеспечивает возможность свободного и необременительного доступа к информации об обществе.

Акционеры имеют возможность получать полную и достоверную информацию, в том числе о финансовом положении общества, результатах его деятельности, об фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность.

В обществе осуществляется контроль, за использованием конфиденциальной и служебной информации.

Практика корпоративного поведения общества учитывает предусмотренные законодательством права заинтересованных лиц, в том числе работников общества, и поощряет активное сотрудничество общества и заинтересованных лиц в целях увеличения активов общества, стоимости акций и иных ценных бумаг общества, создания новых рабочих мест.

Для обеспечения эффективной деятельности общества генеральный директор учитывает интересы третьих лиц, в том числе кредиторов общества, государства и муниципальных образований, на территории которых находится общество.

Органы управления общества содействуют заинтересованности работников общества в эффективной работе общества.

Практика корпоративного поведения общества обеспечивает эффективный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.

Деятельность общества осуществляется с соблюдением требований, установленных главами 2-10 Кодекса корпоративного поведения.

14. Иная информация, предусмотренная уставом общества или иными внутренними документами общества.

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности общества, уставом общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

Генеральный директор Е.А.Губанов

Главный бухгалтер Г.Н. Сотниченко

Прошнуровано, пронумеровано, скреплено печатью на
14 (Четырнадцать) листах
Генеральный директор
Открытого акционерного общества
«Липецкая ипотечная корпорация»

Подпись _____ **Губанов Е.А.**
МП