

УТВЕРЖДЕНО
Общим собранием акционеров
ОАО «Липецкая ипотечная корпорация»
Протокол №2 от 15 мая 2009г.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Советом директоров
ОАО «Липецкая ипотечная корпорация»
Протокол №4 от 10 апреля 2009 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ **Открытого акционерного общества** **«Липецкая ипотечная корпорация»** **По итогам работы** **за 2008 год**

1. Положение дел в отрасли

ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» зарегистрирована 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.

За истекший период времени ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» прошла период становления и на сегодняшний день уже можно подвести итоги ее деятельности, которые говорят о положительной динамике и финансовой устойчивости.

В связи с увеличением объемов деятельности корпорации, возросла и среднесписочная численность ОАО «ЛИК» и составила 102 человека, что по сравнению с 2007 годом на 33 человека больше.

Уставный капитал составляет 309 300 тыс. руб. Он составляется из номинальной стоимости акций, приобретенных акционерами. Количество акций 6186 штук. Стоимость одной акции 50 000 рублей.

Состав акционеров по состоянию на 15.05.2009 года:

- 1) ОГУП «Свой дом»- 232 000 тыс. руб.
- 2) Департамент экономики администрации Г.Липецка- 20 000 тыс. руб.
- 3) МУ Управление капитального строительства г. Ельца 5 350 тыс. руб.
- 4) ООО СК Согласие 50 тыс. руб.
- 5) Федеральное агентство по управлению государственным имуществом- 250 тыс. руб.

- 6) ООО «Домострой»- 15 000 тыс.руб.
- 7) ООО «Липецкстрой»- 20 000 тыс.руб.
- 8) ЗАО «Промстрой»- 5 000 тыс.руб.
- 9) ОАО «Спецфундаментстрой»- 5 000 тыс.руб.
- 10) ООО «Сантехстрой» - 6 650 тыс.руб.

Финансовая устойчивость деятельности корпорации подтверждается тем, что

Бухгалтерская прибыль за 2008 год составила 57190 тыс.руб.

Налогооблагаемая прибыль составила в 2008 году 46322 тыс. руб.,

Налог на прибыль составил 11117 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2008 год составила 39947 тыс. руб.

В 2008 году ОАО «ЛИК» было начислено и уплачено в бюджет налогов и сборов на сумму 25617,5 тыс. руб., в т.ч.

-налог на прибыль-11117 тыс. руб.

-налог на доходы физ. лиц.-4595,5 тыс. руб.

-налог на имущество-1288,6 тыс. руб.

- ЕСН в федеральный бюджет- 1724,5 тыс.руб.

-ФСС - 796,1 тыс. руб.

-Пенсионный фонд - 3920,4 тыс. руб.

-медицинское страхование - 858,7 тыс. руб.

-экологические платежи - 24,4 тыс. руб.

-страхование от несчастных случаев - 524,2 тыс. руб.

- налог на добычу полезных ископаемых – 768,1 тыс.руб.

2. Приоритетные направления деятельности общества

- 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 общества 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 2008 год заключено договоров на приобретение жилья по Программе ипотечного жилищного кредитования Липецкой области в количестве 653 штук, площадью 35 406,45 кв.м.:

В т.ч.

1) На общих основаниях- 630 дог. площадью 34 291,98 кв.м.

2) работники бюджетной сферы- 23 дог., площадью 1 114,47 кв.м..

Наименование	Ед. изм.	2004г.	2005г.	2006г.	2007	2008
А	Б	1	2	3	4	5
Предоставлено жилья:	квартир/кв. м.	531/28824	815/52447,7	1446/81460,6	1238/68642	653/35406,45
в том числе						

на общих основаниях	квартир/кв. м.	149/8280	163/15726,56	915/49664,22	1038/57261	630/34291,98
работников бюджетных организаций	квартир/кв. м.	291/15863,8	459/26261,32	499/30004,4	178/10080,2	23/1114,47
молодая семья	квартир/кв. м.	52/2624,68	69/3621,29	32/1791,96	22/1301,06	-
льготные категории	квартир/кв. м.	39/2055,54	124/6838,55	-	-	-

Снижение данных по выдаче ипотечных кредитов и займов по сравнению с прошлым годом связано с мировым финансовым кризисом, который нашел отражение в области жилищного ипотечного кредитования в регионе. Средний размер предоставляемого ипотечного кредита, займа составляет около 50 % стоимости жилья.

Отработанная технология выдачи ипотечных кредитов через банки позволяет не привлекать дополнительные средства в ОАО «ЛИК». Так в 2008 году предоставлено средств на приобретения жилья по Программе ипотечного жилищного кредитования Липецкой области:

- Займов ОАО «ЛИК» - 113/ штук на сумму 97,591 млн.руб.

- Кредиты банка - 362 штук на сумму 449,843 млн.руб., в том числе в результате сотрудничества с Липецким ОСБ 8593.

Период	2005 год	2006 год	2007 год	2008 год
Выдано кредитов через Банк (штук/млн.руб.)	263/73,748	126/69,489	518/353,9	362/449,843

Период	2005 год	2006 год	2007 год	2008 год
Выдано займов (млн.руб.)	38,0	380,6	276,7	97,591

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 2008 году рефинансировано закладных АИЖК и другим коммерческим организациям на сумму 519,844 млн.руб.

период	2005 год	2006 год	2007 год	2008 год
Рефинансировано закладных (млн.руб)	64	360,2	335,8	519,844

С апреля 2008 года АИЖК предлагает на рефинансирование закладные, в минимальных суммах и количестве. Ранее Агентство, со своей стороны, брало на себя обязательства по выкупу Закладных, параметры которых, на момент их оформления, соответствовали Стандартам АИЖК, по цене и на условиях остаточного долга. Проведение процедуры рефинансирования на таких условиях

обеспечивало приток в корпорацию свободных денежных средств, которые в свою очередь, можно было использовать для выдачи новых ипотечных займов и на инвестирование строительства жилья. Однако, в августе 2008 года приказом ОАО «АИЖК» внесены изменения и дополнения в Стандарты Агентства. Введены условия дисконтирования номинальной цены при выкупе ипотечных займов, выданных до принятия этого приказа. Размер дисконта может составлять от 1% до 10% от остатка ссудной задолженности. По сути ОАО «АИЖК» повысила процент при выкупе Закладных, тогда как корпорация, согласно договору займа не может изменить процентную ставку по уже оформленным ипотечным займам. Под дисконтирование попадают как уже оформленные, но не выкупленные Агентством Закладные, так и Закладные, которые будут оформлены после завершения строительства жилых домов.

В настоящее время на балансе ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» числится Закладных, на сумму около 70 млн.руб., займы по которым выданы до 01.12.2008 года.

Согласно п. 1.4.1. Договора купли-продажи Закладных « кредиты (займы), выданные до 01.12.2008 года могут рассматриваться Агентством на предмет рефинансирования до 31.12.2009 года».

Коммерческие банки, которые ранее принимали участие в системе рефинансирования ипотечных займов, в настоящее время не выкупают Закладные, т.е. указанные Закладные остаются пока на балансе корпорации.

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».

ОАО «ЛИК» в 2008 году признано победителем в конкурсном отборе, проводимым Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой) о предоставлении из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации субсидий на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой. В результате этой победы, будет производиться возмещение процентной ставки из федерального бюджета по кредитным договорам, заключенным с Липецким ОСБ 8593, на строительство внешних инженерных сетей микрорайона «Университетский», что положительно скажется на снижении себестоимости жилья. Так за 2008 год из федерального бюджета возмещено средств на погашение процентной ставки в сумме 29 879,19 тыс.руб., с Областного бюджета в сумме 301,810 тыс.руб.

В 2008 году на микрорайоне «Университетский» выполнены следующие виды работ:

- построены наружные сети тепло-, водо-, электроснабжения, бытовая и дождевая канализации, очистные сооружения.
- построена автодорога шириной 15,0 м – 2873 км.

В 2008 году ОАО «ЛИК» введены в эксплуатацию следующие объекты:

	Наименование объекта	Начало строительства	Окончание строительства
Заказчик - ОАО "Липецкая ипотечная корпорация" Генподрядчик - ООО "Строительная компания" Проектировщик - ООО "СПК "Липецк"	Бизнес-центр "Аркадия" в Задонском районе. Спальный корпус		Июль 2008 г.
Заказчик - ОАО "Липецкая ипотечная корпорация" Генподрядчик - ООО "Озирис" Проектировщик - ОАО "ПИ "Липецкгражданпроект"	Жилой дом по адресу: г.Липецк, ул. Ангарская, д. 23 а 7874,9 кв.м. 144 квартиры	Декабрь 2008 г.	Декабрь 2008 г.

<p>Заказчик - ОАО "Липецкая ипотечная корпорация" Генподрядчик - ООО "ДомоСтрой-Л" Проектировщик - ОАО "ПИ "Липецкгражданпроект"</p>	<p>Жилой дом по адресу: г.Липецк, ул. Политехническая, д. 1 5405,3 кв.м. 86 квартир</p>	<p>Ноябрь 2006 г.</p>	<p>Декабрь 2008 г.</p>
<p>Заказчик - ОАО "Липецкая ипотечная корпорация" Генподрядчик - ЗАО "Ремстройсервис" Проектировщик - ОАО "ПИ "Липецкгражданпроект"</p>	<p>Жилой дом по адресу: г.Липецк, ул. Политехническая, д. 3 5405,2 кв.м. 86 квартир</p>	<p>Ноябрь 2006 г.</p>	<p>Декабрь 2008 г.</p>
<p>Заказчик - ОАО "Липецкая ипотечная корпорация" Генподрядчик - ООО "ДомоСтрой-Л" Проектировщик - ОАО "ПИ "Липецкгражданпроект"</p>	<p>Жилой дом по адресу: г.Липецк, ул. Политехническая, д. 5 5408,2 кв.м. 86 квартир</p>	<p>Ноябрь 2006 г.</p>	<p>Декабрь 2008 г.</p>
<p>Заказчик - ОАО "Липецкая ипотечная корпорация" Генподрядчик - ОАО "Спецфундаментстрой" Проектировщик - ОАО "ПИ "Липецкгражданпроект"</p>	<p>Жилой дом по адресу: г.Липецк, ул. Бехтеева, д. 10 (2 блок-секции) 3336,4 кв.м. 64 квартиры</p>	<p>Ноябрь 2006 г.</p>	<p>Декабрь 2008 г.</p>
<p>Заказчик - ОАО "Липецкая ипотечная корпорация" Генподрядчики - ООО "Сантехстрой" ЗАО ПНП "Ветлуга" Проектировщик - ООО "СЕНТО"</p>	<p>Очистные сооружения по адресу: г.Липецк, ул. Белянского, соор. 3</p>	<p>Декабрь 2007 г.</p>	<p>Июль 2008 г.</p>
<p>Заказчик - ОАО "Липецкая ипотечная корпорация" Генподрядчик - ООО "ДомоСтрой" Проектировщик - ОАО "ПИ "Липецкгражданпроект"</p>	<p>Узел учета тепловой энергии по адресу: г.Липецк, ул. Московская, соор.117</p>	<p>Декабрь 2007 г.</p>	<p>Август 2008 г.</p>
<p>Заказчик - ОАО "Липецкая ипотечная корпорация" Генподрядчик - ООО "ДомоСтрой-Л" ООО "Сантехстрой" ФГУП "УДСР № 967" Проектировщик - ОАО "ПИ "Липецкгражданпроект"</p>	<p>Внеплощадочные сети дождевой канализации микрорайона "Университетский"</p>	<p>Июнь 2006 г.</p>	<p>Октябрь 2008 г.</p>
<p>Заказчик - ОАО "Липецкая ипотечная корпорация" Генподрядчик - ООО "ДомоСтрой-Л" Проектировщик - ОАО "ПИ "Липецкгражданпроект"</p>	<p>Внеплощадочные сети водопровода микрорайона "Университетский"</p>	<p>Июнь 2006 г.</p>	<p>Октябрь 2008 г.</p>
<p>Заказчик - ОАО "Липецкая ипотечная корпорация" Генподрядчик - ООО "ДомоСтрой-Л" ООО "Сантехстрой" Проектировщик - ОАО "ПИ "Липецкгражданпроект"</p>	<p>Внеплощадочная канализация микрорайона "Университетский"</p>	<p>Июнь 2006 г.</p>	<p>Октябрь 2008 г.</p>
<p>Заказчик - ОАО "Липецкая ипотечная корпорация" Генподрядчик - ООО "ДомоСтрой-Л" Проектировщик - ОАО "ПИ "Липецкгражданпроект"</p>	<p>Внеплощадочная теплотесь</p>	<p>Июнь 2006 г.</p>	<p>Январь 2009 г.</p>

ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» на микрорайоне «Университетский» ведет строительство следующих объектов

Наименование объекта	Общая площадь, м ²	В том числе:	
		общая площадь квартир (без балконов и лоджий), м ²	общая площадь встроенных помещений, м ²
Жилой дом № 1 с объектами соцкультбыта, I ГСК, Мкр. Университетский, оси 1-3	9029,63	6849,82	2179,81
Жилой дом № 1 с объектами соцкультбыта, I ГСК, Мкр. Университетский, оси 4-6	7797,07	5617,26	2179,81
Жилой дом № 5 с объектами соцкультбыта. Блок-секции 3-6; I ГСК, Мкр. Университетский	6136,65	5337,8	798,85
Жилое здание № 9 с объектами соцкультбыта, II ГСК, Мкр. Университетский	8 153,83	7 354,36	799,47
Жилое здание № 10, II ГСК, Мкр. Университетский	3 920,48	3 920,48	
Жилое здание № 11, II ГСК, Мкр. Университетский	5 769,57	5 769,57	
Жилое здание № 12, II ГСК, Мкр. Университетский	3 920,48	3 920,48	
Жилое здание № 13 с объектами соцкультбыта, II ГСК, Мкр. Университетский	8 175,25	7 341,62	833,63
Жилое здание № 14, II ГСК, Мкр. Университетский	5 769,57	5 769,57	
Жилое здание № 15 с объектами соцкультбыта, II ГСК, Мкр. Университетский	6 203,44	5 588,84	614,60
Жилое здание № 16 с непродовольственным магазином, II ГСК, Мкр. Университетский	9 917,30	8 650,00	1 267,30
Жилое здание № 17 с административными помещениями, II ГСК, Мкр. Университетский	5 903,70	5 434,40	469,30

Ведется строительство 50 коттеджей малоэтажной застройки микрорайона «Университетский». Площади индивидуальных жилых домов составляют 183. 250, 412 кв.м.

В связи с мировым экономическим кризисом приостановлено строительство жилых домов №№ 25,26,30-34 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».

В 2008 ОАО «ЛИК» участвовало и признано победителем с региональным инвестиционным проектом «Застройка жилого района «Елецкий» в г. Липецке», на предоставление государственной поддержки за счет средств Инвестиционного фонда Российской Федерации.

Общим объемом инвестиций в проект 3 587 179,7 тыс.руб. в ценах на 1 января 2008 года с НДС. Финансирование строительства указанных объектов предполагается осуществлять за счет:

- собственных средств корпорации в объеме 122 640,7 тыс. руб. (в ценах на 1 января 2008 года)
- средств от продажи коммерческих объектов жилого фонда, создаваемых в ходе реализации проекта в объеме 1 550 577,9 тыс.руб. (в ценах на 1 января 2008 года).
- заёмных источников в объеме 1 913 961,1 тыс. руб. (в ценах на 1 января 2008 года).

Строительство объектов инженерной инфраструктуры предполагается профинансировать за счет двух бюджетных источников:

Бюджета Липецкой области – 635 400,3 тыс. руб. (57% от общей суммы расходов на инфраструктуру);

Инвестиционного фонда Российской Федерации – 479 337,0 тыс. руб. (43% от общей суммы расходов на инфраструктуру).

За 2008 год ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» на микрорайоне «Елецкий» выполнены следующие виды работ.

- срезка чернозема на всей площади, 54,6 га;
- разработан и утвержден проект планировки жилого района «Елецкий»;
- построена коммунально-складская зона с бетонно-растворным узлом;
- построена временная линия электроснабжения (4,5 км) мощностью 2000 кВт.

Иные виды деятельности

Сданы в эксплуатацию другие объекты.

	Наименование объекта	Начало строительства	Окончание строительства
Заказчик - ОАО "Липецкая ипотечная корпорация" Генподрядчик - ООО "Строительная компания" Проектировщик - ООО "СПК "Липецк"	Бизнес-центр "Аркадия" в Задонском районе. Спальный корпус		Июль 2008 г.
Заказчик - ОАО "Липецкая ипотечная корпорация" Генподрядчик - ООО "Озирис" Проектировщик - ОАО "ПИ "Липецкгражданпроект"	Жилой дом по адресу: г.Липецк, ул. Ангарская, д. 23 а 7874,9 кв.м. 144 квартиры	Декабрь 2006 г.	Декабрь 2008 г.

Ведется строительство следующих объектов

70-ти квартирный жилой дом в городе Данков, общей площадью квартир 3612 кв.м., реализация большинства которых пойдет по Областной программе «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилья».

60 квартирный жилой дом по улице Котовского в г. Липецке общей площадью 2825,6 кв.м.

ОАО «ЛИК» выступает инвестором в строительстве 144 квартир жилого дома в г.Елец по ул. Черокманова общей площадью 6259 кв.м. .

В 2008 году ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» приобрела 49 % доли в уставном капитале ООО «Тербунский гончар». За счет кредитных средств в сумме 350 млн.руб. ОАО «ЛИК» намерено осуществить вложения капитального характера в единственный в регионе завод по производству керамического кирпича, увеличить объемы продаж и ассортимент выпускаемой продукции.

ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» имеет лицензии на право пользования недрами:

- для добычи строительных песков на Матырском месторождении;

- для геологического изучения, разведки и добычи строительных песков на Ольшанском участке;

- для разведки и добычи строительных песков на Кузьминском участке Сенцовского месторождения.

В настоящее время на Ольшанском месторождении ведется опытно-промышленная разработка песков, Матырское и Кузьминское месторождения в 2008 году не разрабатывались, планируется начало работ в текущем году.

В 2008 году на ЗСМ «Елецкий» начались работы с целью модернизации производства, направленной на улучшение технических характеристик выпускаемой продукции.

Произведены закупки нового оборудования, в том числе:

- линия производства пустотных предварительно напряжённых плит шириной 1,2м бельгийской фирмы «ЭХО» стоимостью 750 тыс. Евро
- бетоносмесительная установка MobilMat 250-2250-8-PCS германской фирмы «ВИГПЕРТ» стоимостью 674,19 тыс. Евро.
- мостовые краны (2шт) грузоподъёмностью 10т с радиоуправлением с пола стоимостью 4,44 млн. руб. (г. Санкт-Петербург).
- Козловые краны стоимостью 20 млн. руб. в т.ч. 1 кран грузоподъёмностью 16т (Москва) и 2 крана грузоподъёмностью 10т (г. Вологда)

Выполнен большой объём работ (107,4 млн. руб.), в том числе:

- разборка щелевых камер, фундаментов под оборудование и пропарочных камер в пролёте А-Б
- устройство фундаментов (2шт) и железобетонного основания (11,5x 114м) для линии производства пустотных предварительно напряжённых плит
- рихтовка кранового пути под мостовые краны в пролёте А-Б
- устройство железобетонной площадки, кранового пути и забора на СГП
- облицовка и утепление наружных стен с заменой оконных блоков в пролёте А-Б и БСО и устройством монтажных проёмов в БСО
- ремонт плит покрытия в пролёте А-Б
- замена в БСО на отметках 8.800м и 13.200м несущих балок и настила под установку нового бетоносмесительного оборудования
- расчистка 1 этажа БСО, устройство подсобных помещений и туалетов
- замена электрических кабельных линий
- устройство систем отопления и вентиляции цеха и БСО
- устройство новой теплосети от котельной завода до цеха
- ремонт кровли цеха и БСО

4. Перспективы развития общества

В 2009 году планируется:

Ввод жилых домов №№ 1,5,9,10,11,12,15 общей площадью 50 931,15 кв.м. микрорайона «Университетский».

Закончить строительство и ввести в эксплуатацию внешние инженерные сети микрорайона «Университетский».

Построить 50 коттеджей малоэтажной застройки микрорайона «Университетский».

Закончить строительство 70- квартирного жилого дома в городе Данков, общей площадью квартир 3612 кв.м., реализация большинства которых пойдет по Областной программе «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилья».

Ввести в эксплуатацию в мае 2009 года 3 коттеджа площадью квартир – 279,1 кв.м. в селе Тербуны.

Приступить к разработке Кузьминского и Матырского месторождений строительных песков.

Закончить реконструкцию бизнес-центра «Аркадия».

Выполнить проекты теплоснабжения и водоснабжения и приступить к строительству внешних инженерных сетей микрорайона «Елецкий».

Заключить договоров на приобретение жилья по Программе «Ипотечного жилищного кредитования Липецкой области» в количестве 1000 штук.

Сегодня с полной уверенностью можно сказать, что корпорацией решен вопрос выделения жилья любому желающему на тех или иных условиях, в соответствии с Программой «Ипотечного жилищного кредитования Липецкой области» и в рамках решения задач приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества

По итогам работы за 2008 год в ОАО «ЛИК» выплата дивидендов не предполагается. Чистая прибыль за 2008 год составила 39947 тыс. руб., которую предполагается направить в резервный фонд.

6. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества

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, которое влечет 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 как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. Снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение зарплаты одного из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (неблагоприятная макроэкономическая ситуация в стране). 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 увеличением процентной ставки по ипотечным кредитам, увеличение стоимости жилья на вторичном и первичном рынках, в результате чего произойдет уменьшение платежеспособного населения в Липецкой области, так как сумма заемных средств увеличится.

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

Недофинансирование целевых региональных программ по Программе ипотечного жилищного кредитования в Липецкой области, в результате чего сократится количество участников Программы. Сокращение объемов поставок закладных АИЖК, в результате изменения условий 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, следствием чего может упасть покупательский спрос на жилье.

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. Правовые риски.

В настоящее время отсутствуют.

5. Возможно также негативное влияние форс-мажорных обстоятельств общезкономического характера.

7. Перечень совершенных обществом в отчетном году крупных сделок

№ пп	Стороны (наименование или ФИО)	Цена сделки, МЛН. руб.	Предмет сделки
1	ОАО «ЛИК»- Липецкое ОСБ 8593	414,675	передаче в залог Липецкому ОСБ №8593 СБ РФ имущественных прав на коммерческие (нежилые) помещения в строящихся жилых домах 1 ГСК микрорайона «Университетский», а именно (адрес строительный): жилой дом № 1 - 4 367,85(проектная площадь) кв.м., жилой дом №2- 232,42(проектная площадь) кв.м., жилой дом №3- 232,42(проектная площадь) кв.м., жилой дом №4-232,42(проектная площадь) кв.м., жилой дом № 5- 1271,12(проектная площадь) кв.м. в обеспечение исполнения обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 610507017 от 11.04.2007 заключенному с Липецким ОСБ № 8593 СБ РФ
2	ОАО «ЛИК»- Липецкое ОСБ 8593	100	Заключение кредитного договора на 100 млн.руб., в обеспечение исполнения обязательств по данному кредиту простой (процентный) вексель Сбербанка России на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей в залоговой оценке и иных условиях Липецкого отделения 8593 СБ РФ.

3	ОАО «ЛИК»- Липецкое ОСБ 8593	300	Заключение Кредитного договора в Липецком отделении Сбербанка России №8593 на сумму не более 300 000 000 (Триста миллионов) рублей,. В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору передать в последующий залог земельный участок площадью 12610000 кв.м., расположенного по адресу: Липецкая область. Липецкий район, с/с Сырский, и имущественные права на квартиры в ж.д. № 34 мкр. Университетский
4	ОАО «ЛИК»- Липецкое ОСБ 8593	100	Передача в залог Липецкому ОСБ №8593 СБ РФ по кредитной линии № 610508006 от 01 февраля 2008 года: 1) Кран башенный КБ 408.21 2) Кран башенный КБ 408.21 3) Кран башенный КБМ- 401 П 4) Кран башенный КБ 405-1А 5) Экскаватор DOOSAN solar500LC-V
5	ОАО «ЛИК»- Липецкое ОСБ 8593	100	Увеличение процентной ставки по кредитному договору № 610508006 от 01.02.2008, заключенного с Липецким отделением № 8593 СБ РФ до 13,75% годовых.
6	ОАО «ЛИК»- Липецкое ОСБ 8593	100	Передача в последующий залог в обеспечение кредитного договора №610508006 от 01.02.2008 года, заключенному с Липецким ОСБ 8593, имущественных прав на коммерческие (нежилые) помещения в строящихся жилых домах № 1 (оси 4-6), №2,4 1 ГСК микрорайона «Университетский».
7	ОАО «ЛИК» - ОАО «ЛИК»		Дополнительный выпуск акций на сумму 147 650 000 руб.
8	ОАО «ЛИК» - ОАО «ЛИК»		Участие в создании некоммерческого партнерства «Строители Липецкой области»
9	ОАО «ЛИК»- Липецкое ОСБ 8593	150	Заключение Кредитного договора в на сумму 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей, на срок не более 5 лет, процентная ставка не более 17 % годовых . В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору передать: 1.Имущественные права на коммерческие (нежилые) помещения в строящихся жилых домах № 9, 15,16,17,18 (адрес строительный) 2 ГСК микрорайона «Университетский», 2.Земельные участки общей площадью 18 078 229,32 кв. м . категория земель: земли сельскохозяйственного назначения- для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Липецкая область, Липецкий район, сельское поселение Ленинский сельсовет (кадастровые номера № 48:13:1531001:2, № 48:13:1531101:4, № 48:13:1531101:5, № 48:13:0000000:195, № 48:13:1530701:3)
10	ОАО «ЛИК»- Липецкое	350	Заключении Кредитного договора в Липецком отделении Сбербанка России №8593 на сумму 350

	ОСБ 8593		млн.руб. на срок не более 7 лет, под процентную ставку не более 17%, обеспечением исполнения обязательств по кредитному договору будет на период с даты предоставления кредитных средств по 01.03.09 г. поручительство ОГУП «Свой дом» в объеме обязательств равных с заемщиком, с 02.03.09. г. имущество залогового фонда Администрации Липецкой области, в залоговой оценке не менее 165 млн.руб. и Гарантия субъекта РФ Липецкой области в объеме не менее 200 млн.руб. (на срок не менее 3-лет).
11	ОАО «ЛИК»- Липецкое ОСБ 8593	350	Передача в залог в обеспечение кредитного договора №610508062 от 26.12.2008 года, заключенному с Липецким ОСБ 8593, имущественных прав на коммерческие (нежилые) помещения в строящемся жилом доме № 16 микрорайона «Университетский».
12	ОАО «ЛИК»- Инвестиционный фонд РФ	3 587 179	Участие ОАО «ЛИК» В региональном инвестиционном проекте «Застройка микрорайона»Елецкий» в г. Липецке о общим объемом инвестиций 3 587 179,7 тыс.руб.

8. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении

№ пп	Стороны (наименование и.п.н ФИО)	Цена сделки, руб.	Предмет сделки	Орган управления, принявший решение
1	ОАО «ЛИК» - ОГУП «Свой дом»	300 млн.	Предоставление Сбербанку в залог земельного участка пл. 1261000 кв.м., по адресу Липецкая область, с/с Сырский в обеспечение кредитного договора на 300 млн руб.	Совет директоров
2	ОАО «ЛИК» - ОГУП «Свой дом»	100 млн.	Предоставление Сбербанку в залог земельного участка пл. 1261000 кв.м., по адресу Липецкая область, с/с Сырский в обеспечение кредитного договора на 100 млн.руб.	Общее собрание акционеров

9. Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) 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 членами совета директоров (наблюдательного совета) в течении отчетного года с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории

(типа) и количества акций акционерного общества, являющихся предметом сделки

№ п/п	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	Родился в 1957 году. Образование высшее. Работает начальником управления строительства и архитектуры Липецкой области	нет	нет
2	Зайцев Александр Васильевич	Родился в 1959 году. Образование высшее. Работает в ОАО «ЛИК» генеральным директором с 2005 год	нет	нет
3	Щербаков Виктор Михайлович	Родился в 1949 году. Образование высшее. Работает в ОГУП «Свой дом» генеральным директором с 1998 года	нет	нет
4	Сешенов Валерий Алексеевич	Родился в 1951 году. Образование высшее. Работает в ЗАО «Липецкстрой», генеральный директор	нет	нет
5	Левин Сергей Николаевич	Родился в 1949 году. Образование высшее. Работает в департаменте градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка – председателем департамента	нет	нет

Решением Общего годового собрания акционеров ОАО «ЛИК» членом Совета директоров был избран Сешенов Валерий Алексеевич, тем же самым решением была исключена из членов Совета директоров Фокеева Ольга Даниловна.

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

10. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) 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 доли принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества; сведения о сделках по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, совершенных лицом, занимающим должность (осуществляющим 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. В настоящее время генеральным директором назначен Зайцев Александр Васильевич (протокол Заседания Совета директоров № 4 от 05 мая 2008 года. Сроком на 5 лет).

Коллегиальный исполнительный орган в обществе уставом не предусмотрен.

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

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

№ п/п	ФИО	Сведения о вознаграждениях (тыс. руб.)	
		Премии	Иные вознаграждения
1	Тучков Владимир Васильевич	нет	нет
2	Зайцев Александр Васильевич	нет	нет
3	Щербаков Виктор Михайлович	нет	нет
4	Сешенов Валерий Алексеевич	нет	нет
5	Левин Сергей Николаевич	нет	нет

12. 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.

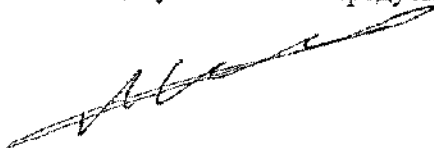
Практика корпоративного поведения общества обеспечивает эффективный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.

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

13. 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



А.В.Зайцев

Главный бухгалтер



С.И.Ролдугина