



УТВЕРЖДЕН

**Общим собранием акционеров
АО «Липецкая ипотечная корпорация»**

Протокол № 1 от 23 июня 2017 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ **за 2016 год**

**Акционерного общества
«Липецкая ипотечная корпорация»**

1

г. Липецк, 2017

1. Общая информация

Полное фирменное наименование общества: Акционерное общество «Липецкая ипотечная корпорация»

Сокращенное фирменное наименование общества: АО «ЛИК»

Свидетельство о государственной регистрации: № 000799164 серия 48 от 26.11.2002 г. выдано Инспекцией МНС России по Центральному району г. Липецка Липецкой области

ОГРН: 1024840849637

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе: № 000702184 серия 48 от 29.11.2002 г., выдано Инспекцией МНС России по Советскому району г. Липецка

ИНН/КПП 4826037139 / 482601001

Место нахождения и почтовый адрес: Россия, 398070, Липецкая обл., г. Липецк, ул. Бехтеева С.С., д. 4. Телефон/факс (4742) 51-60-30 / 51-50-66

Электронный адрес общества: ipoteka@lipetsk.ru

Адрес страницы в сети интернет: <http://www.licorp.ru>

Сведения о видах экономической деятельности (ОКВЭД):

45.21.1 – Производство общестроительных работ по возведению зданий

65.11.12 – Организация системы рефинансирования

65.22.3 – Предоставление денежных ссуд под залог недвижимого имущества

65.23.1. – Капиталовложения в ценные бумаги

65.23.2 – Деятельность дилеров

65.23.3 – Капиталовложения в собственность

67.11.19 – Прочая деятельность, связанная с управлением финансовыми рынками, не включенная в другие группировки

67.13.1 – Предоставление брокерских услуг по ипотечным операциям

70.12.1 – Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества

Количество филиалов: Нет

Списочная численность работников: по состоянию на 31.12.2016 года - 79 человек

Сведения о регистраторе общества: Открытое акционерное общество «Агентство «Региональный независимый регистратор»

Адрес: Россия, 398017, г. Липецк, ул. 9 Мая, д. 10Б

Данные о лицензии на осуществление деятельности по ведению реестра:

Лицензия: 10-000-1-0026 выдана ФСФР России 29.11.2002 г.

Уставный капитал: 384 300 000 рублей

Структура уставного капитала: 7 686 штук обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 50 000 рублей

Сведения о выпусках акций:

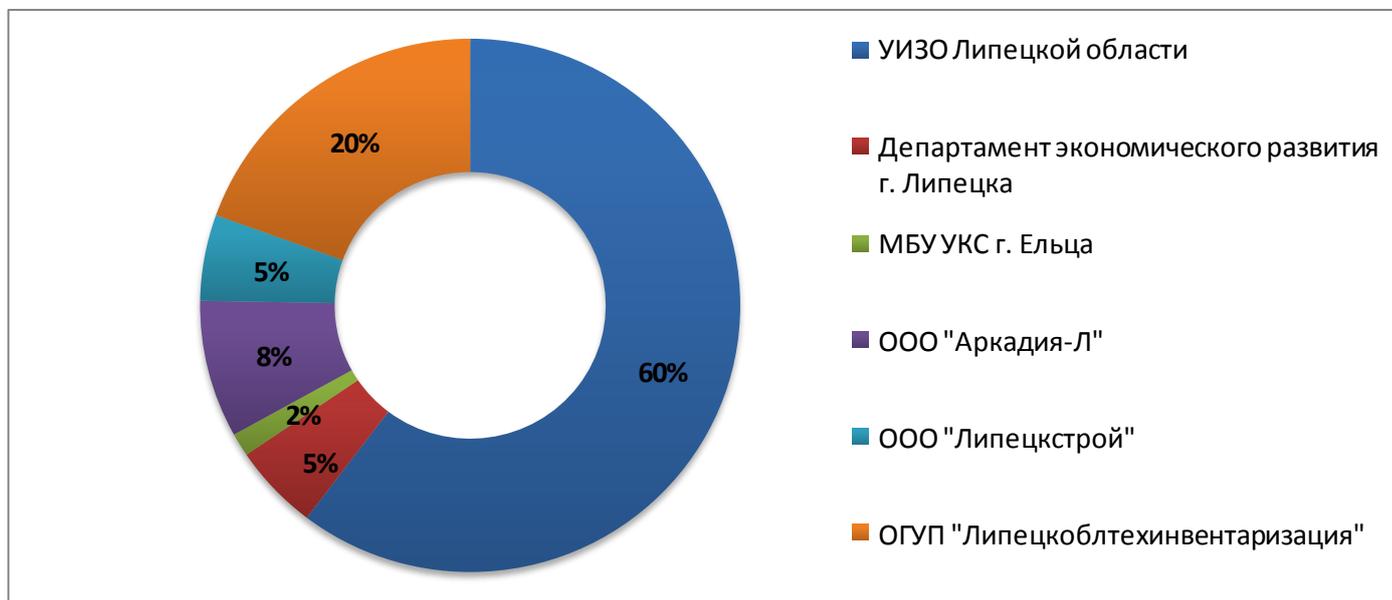
Первый выпуск акций на сумму 74 300 000 (Семьдесят четыре миллиона триста тысяч) рублей зарегистрирован 07.06.2004 г. Орловским РО ФКЦБ России за № 1-01-42880-А.

Второй выпуск акций на сумму 87 350 000 (Восемьдесят семь миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей зарегистрирован 31.10.2006г. 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.

Сведения об участниках акционерного общества:



Наименование участника (акционера)	Размер доли в стоимостном выражении	%	Количество акций
Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области	232 000 000 руб.	60,37	4 640 шт.
Департамент экономического развития администрации г. Липецка	20 000 000 руб.	5,20	400 шт.
МБУ Управление капитального строительства г. Ельца	5 350 000 руб.	1,40	107 шт.
ООО «Аркадия-Л»	31 900 000 руб.	8,30	638 шт.
ООО «Липецкстрой»	20 000 000 руб.	5,20	400 шт.
ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация»	75 050 000 руб.	19,53	1 501 шт.
ИТОГО:	384 300 000 руб.	100 %	7 686 шт.

Органы управления Обществом:

Общее собрание акционеров

Высший орган управления.
Внесение изменений и дополнений в Устав; реорганизация ликвидация и Общества; определение количественного состава Совета директоров, избрание его членов; увеличение или уменьшение уставного капитала; утверждение годовых отчетов, бухгалтерских балансов, счета прибылей и убытков Общества и другие полномочия, которые включает вопросы, которые не вправе решать никакой другой орган акционерного Общества

Совет директоров

Обеспечение реализации и защиты прав и законных интересов акционеров Общества; определение стратегии развития Общества; создание эффективных внутренних контрольных механизмов; регулярная оценка деятельности исполнительных органов Общества и работы руководства

Единоличный исполнительный орган

Генеральный директор:
общее руководство производственно-хозяйственной деятельностью организации

Сведения о лицензиях:

Лицензия на пользование недрами ЛПЦ 80098 ВР

Лицензия на пользование недрами ЛПЦ 80012 ТЭ

Лицензия на пользование недрами ЛПЦ 80147 ВЭ

Лицензия на пользование недрами ЛПЦ 00348 ВП

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов кап. строительства № 0145.05-21010-4826037139-С-066

2. Положение АО «ЛИК» в отрасли

АО «Липецкая ипотечная корпорация» (АО «ЛИК») является одним из крупнейших застройщиков жилья Липецкой области. Общество осуществляет крупномасштабные проекты комплексного освоения территории в городе Липецке, при реализации которых решается одна из приоритетных задач — обеспечение населения доступным и качественным жильем массового потребления.

Свою деятельность АО «ЛИК» осуществляет при участии администрации Липецкой области (60,37 % акций находится в собственности Липецкой области, 5,2 % - в муниципальной собственности города Липецка), что обуславливает поддержку деятельности и реализуемых Обществом проектов органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Деятельность Общества в первые годы его развития была направлена на предоставление денежных ссуд под залог недвижимого имущества. Затем АО «Липецкая ипотечная корпорация» переориентировало направление своей деятельности в область строительства объектов жилой недвижимости.

В настоящее время основным направлением деятельности АО «ЛИК» являются строительство, девелоперские проекты в секторе жилой недвижимости, инвестиционная деятельность. Общество обладает необходимым ресурсным и интеллектуальным потенциалом, узнаваемым брендом. Основные проекты Общества концентрируются в г. Липецке. За период своей деятельности Обществом успешно реализован первый проект комплексного освоения территории в Липецкой области – возведенный в городе Липецке микрорайон «Университетский». В настоящее время АО «ЛИК» ведет застройку микрорайона «Елецкий» г. Липецка, где к концу 2018 года планируется возвести 21 среднеэтажных (ЖК «Елецкий лайт») и 27 высокоэтажных жилых домов общей площадью 533,47 тыс. кв.м., рассчитанных для проживания 16,9 тыс. человек.

По результатам ранжирования национального объединения застройщиков жилья по состоянию на май 2017 года сформирован ТОП-10 застройщиков

жилья в Липецкой области. На первом месте рейтинга располагается АО «Липецкая ипотечная корпорация» с объемом жилищного строительства 179,8 тыс. кв. метров, что составляет долю на рынке 21,84 %, улучшив свои позиции по сравнению с прошлым годом на 4 пункта. В ТОП по РФ застройщик АО «ЛИК» занимает 112 место (*Единый реестр застройщиков <https://erzrf.ru>*).

В своей работе АО «ЛИК» постоянно нацелено на перспективу и участвует как в разработке градостроительной концепции Липецка, так и в ее реализации. В ближайших планах возведение города-спутника Романово, площадь территории составит около 3 605 га, общая площадь зданий и сооружений составляет – 254 746,00 м², а также возведение коттеджного поселка Lipetsk GOLF RESORT.

Основным товарным рынком АО «ЛИК» является рынок жилья Липецкой области. Конкурентоспособность строительной организации в современных кризисных условиях – это один из основополагающих факторов эффективности ее деятельности. АО «Липецкая ипотечная корпорация» использует стратегию стабильных цен, высокого качества строительства, что позволило ему занять одно из лидирующих положений в данном секторе рынка и увеличивать объем занимаемой рыночной доли. При крайне негативном внешнем фоне (ситуации на рынке недвижимости), в 2016 году компании удалось обеспечить стабильную работу, исполнение обязательств перед клиентами – покупателями жилья, сохранение основного персонала.

Сильное влияние на динамику рынка недвижимости оказывает снизившаяся за период кризиса покупательская способность граждан. В связи с этим в АО «ЛИК» установлена гибкая система скидок, производится регулярный мониторинг поведения конкурентов. Сегодня в конкуренции главное – надежность и способность застройщика предложить более профессиональный продукт – ключевые факторы, которые будут играть на рынке важнейшую роль.

Испытывая временные финансовые трудности, (одновременно со всем строительным рынком), АО «ЛИК» чувствует себя уверенно, развивается, несмотря на неблагоприятные внешние обстоятельства, и предпринимает активные действия для дальнейшего укрепления своей позиции в сфере строительного комплекса Липецкой области.

3. Приоритетные направления деятельности

Деятельность АО «Липецкая ипотечная корпорация» включает в себя:

- производство общестроительных работ по возведению зданий;
- продажу жилых и нежилых помещений;
- реализацию крупных проектов комплексного развития территорий.

Приоритетными направлениями деятельности АО «ЛИК» и намерениями на ближайшую перспективу являются:

1. Рост объема выручки Общества
2. Повышение доходности по всем направлениям деятельности;
3. Продвижение основного продукта – жилых домов в мкр. «Елецкий» г.Липецка, коттеджного поселка Lipetsk GOLF RESORT на рынке недвижимости;
4. Соблюдение принятых на себя обязательств по качеству и срокам строительства объектов;
5. Повышение профессионального уровня каждого сотрудника АО «Липецкая ипотечная корпорация»;
6. Укрепление престижа и формирование имиджа АО «ЛИК», как ведущего надежного партнера;
7. Эмиссия облигаций;
8. Увеличение Уставного капитала Общества.

Основные принципы в работе АО «Липецкая ипотечная корпорация»:



НАДЁЖНОСТЬ

15 лет существования
Общества,
> 10 лет – на рынке
недвижимости



КАЧЕСТВО

Контроль над качеством
строительных работ на
всех этапах
строительства



РАЗВИТИЕ

Большой опыт
работы и
широкомасштабные
перспективные
планы

4. Отчет о результатах развития АО «ЛИК» по приоритетным направлениям деятельности

4.1. Результат финансово-экономической деятельности

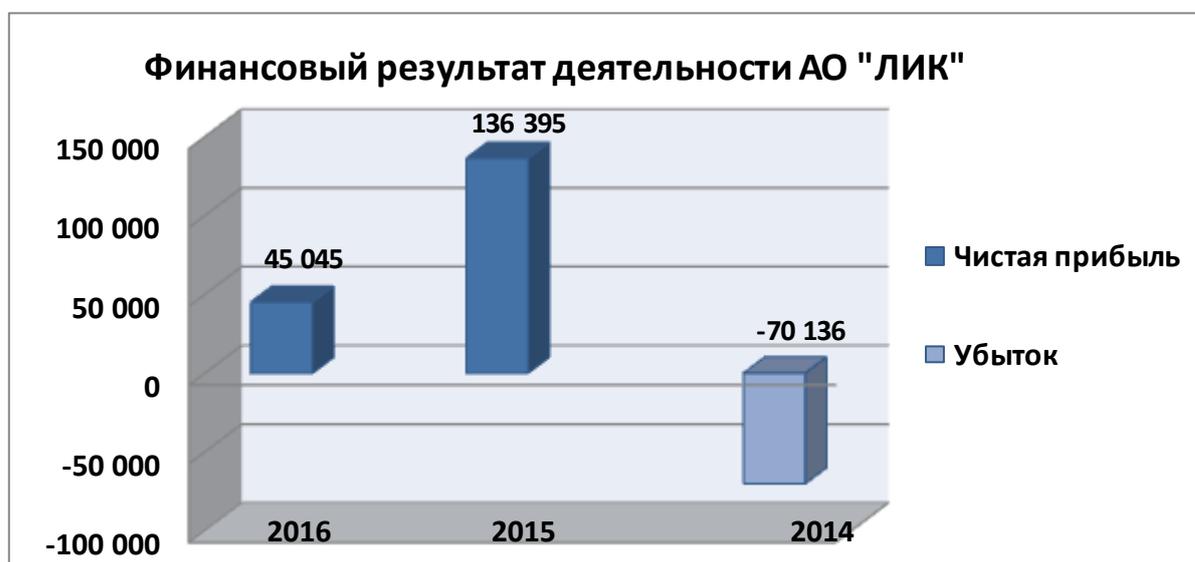
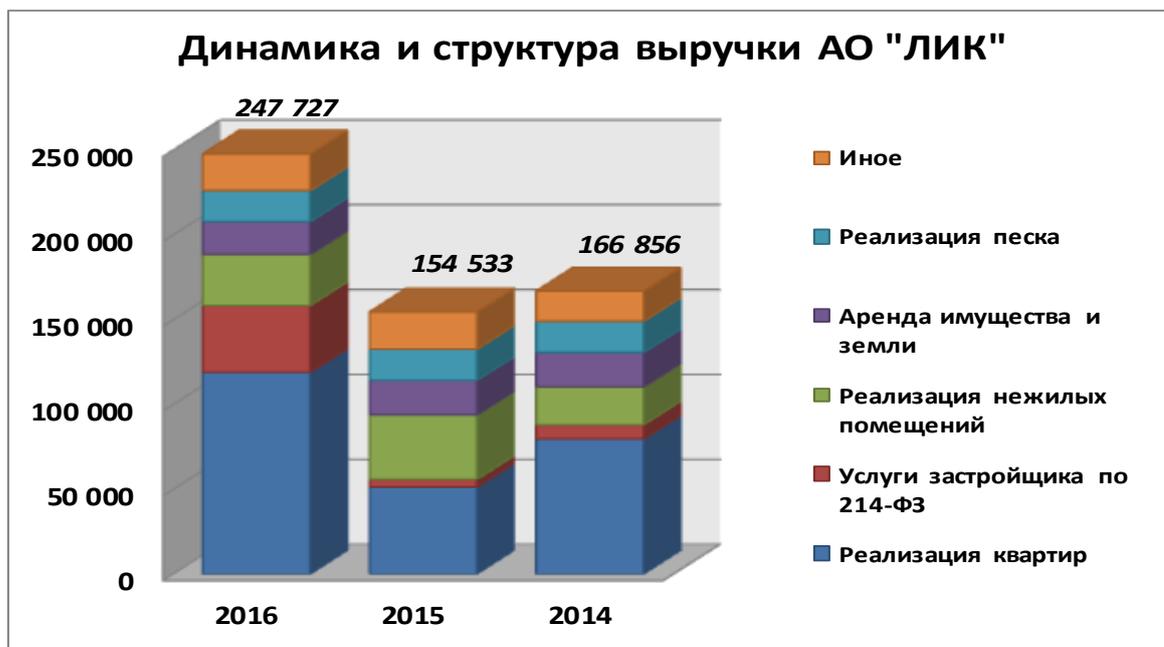
Показатели финансово-хозяйственной деятельности АО «Липецкая ипотечная корпорация» приведены в таблице:

Наименование показателя	Ед. изм.	За отчетный период	За аналогичный период прошлого года
Выручка	т. руб.	247 727	154 533
Себестоимость продаж	т. руб.	(163 520)	(96 841)
Управленческие расходы	т. руб.	(93 709)	(138 692)
Прочие доходы	т. руб.	469 784	421 384
Прочие расходы	т. руб.	(415 237)	(203 514)
Чистая прибыль	т. руб.	45 045	136 395

Объем выручки в 2016 году по сравнению с 2015 годом вырос на 60,3%. Наибольший удельный вес (более 10 %) в структуре выручки организации имеют такие статьи, как «Реализация квартир» - 48,0 %; «Услуги застройщика по 241-ФЗ» - 15,9 %; «Реализация нежилых помещений» - 12,1 %. Незначительно увеличились прочие доходы организации – на 11,5 %.

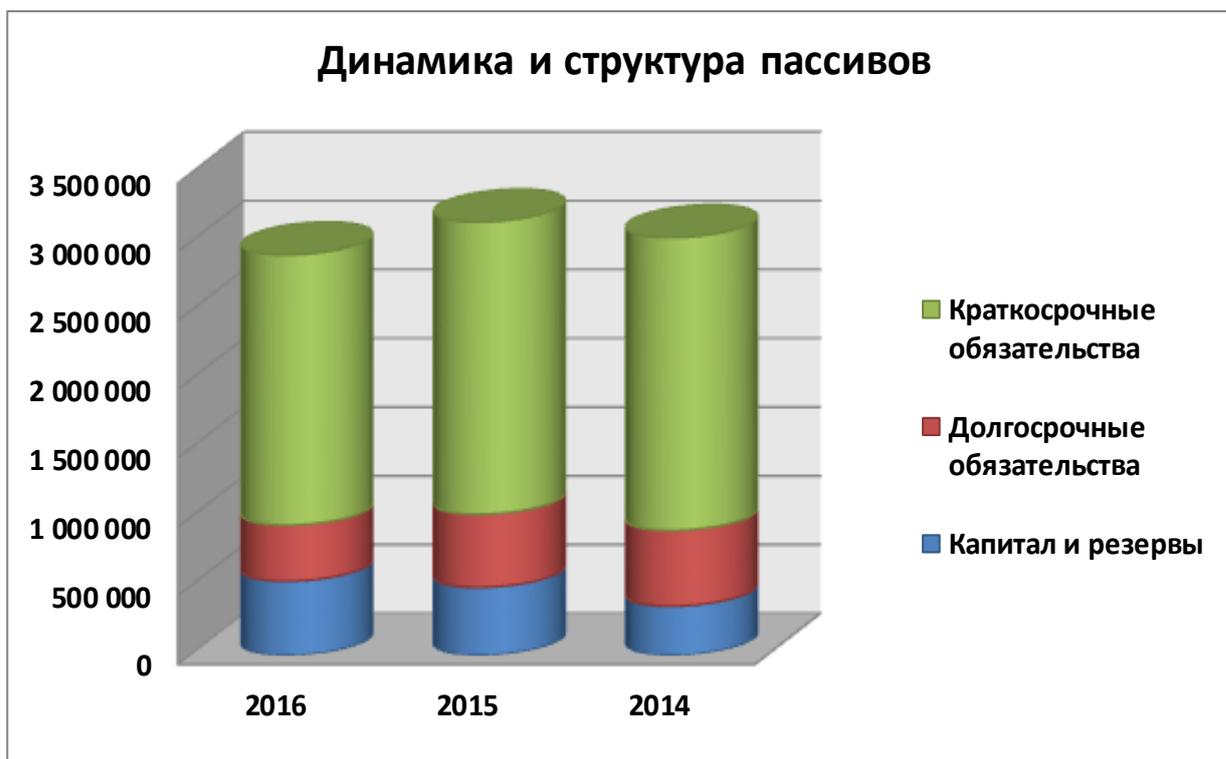
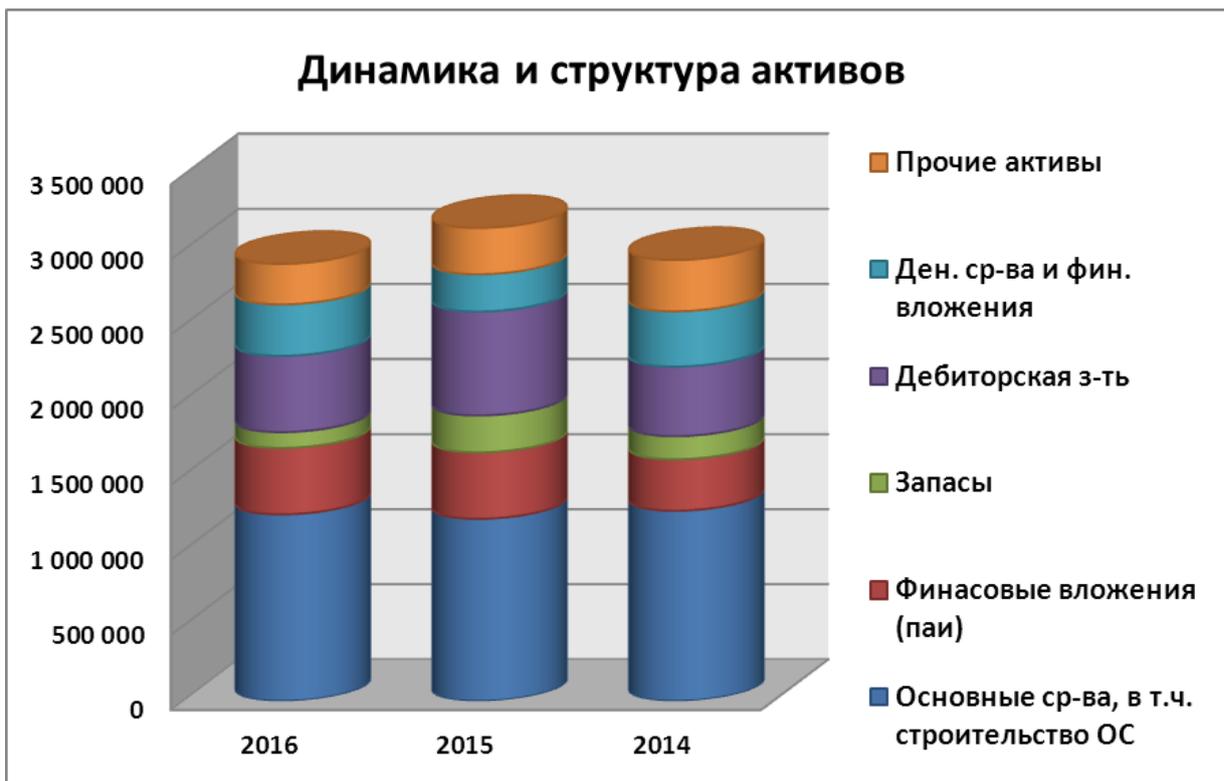
Себестоимость продаж, по сравнению с прошлым годом, выросла на 68,9 %. Значительно сократились управленческие расходы – на 32,4 %. Прочие расходы организации выросли на 51,0 %. Наибольший удельный вес в структуре прочих расходов 2016 года имеет такая статья, как «Расходы, связанные с исполнением договора инвестирования технического присоединения объектов мкр. «Елецкий»» – 26 %.

Сумма чистой прибыли за 2016 год по сравнению с прошлым годом снизилась на 67,0 %. На собрании акционеров по итогам работы за 2016 год будет вынесено решение о распределении чистой прибыли. Проектом распределения чистой прибыли предусмотрено направление 40 % (18 018,1 тыс. руб.) на увеличение уставного капитала АО «ЛИК»; 59 % (26 576,67 тыс. руб.) на увеличение резервного фонда общества; 1 % (450,5 тыс. руб.) – на выплату дивидендов акционерам.



Динамика и структура активов и пассивов АО «ЛИК»

Наименование показателя	2016	2015	2014
Основные средства, в т.ч. строительство объектов основных средств	1 242 873	1 213 329	1 267 265
Финансовые вложения (паи)	442 357	442 357	442 350
Запасы	105 446	246 038	154 207
Дебиторская задолженность	508 028	691 960	462 963
Денежные средства и финансовые вложения	342 512	248 165	368 147
Прочие активы	269 745	308 396	341 841
ИТОГО активов:	2 910 961	3 150 245	3 036 773
Капитал и резервы	539 502	494 457	358 062
Долгосрочные обязательства	407 557	531 665	550 411
Краткосрочные обязательства	1 963 902	2 124 123	2 128 300
ИТОГО пассивов:	2 910 961	3 150 245	3 036 773



Активы АО «ЛИК» представлены соотношением внеоборотных и оборотных активов 64 % и 36 % соответственно. В отчетном периоде активы организации уменьшились на 239 284 тыс. рублей (на 7,6 %). Отмечая уменьшение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился на 9,1 %, что является положительным показателем.

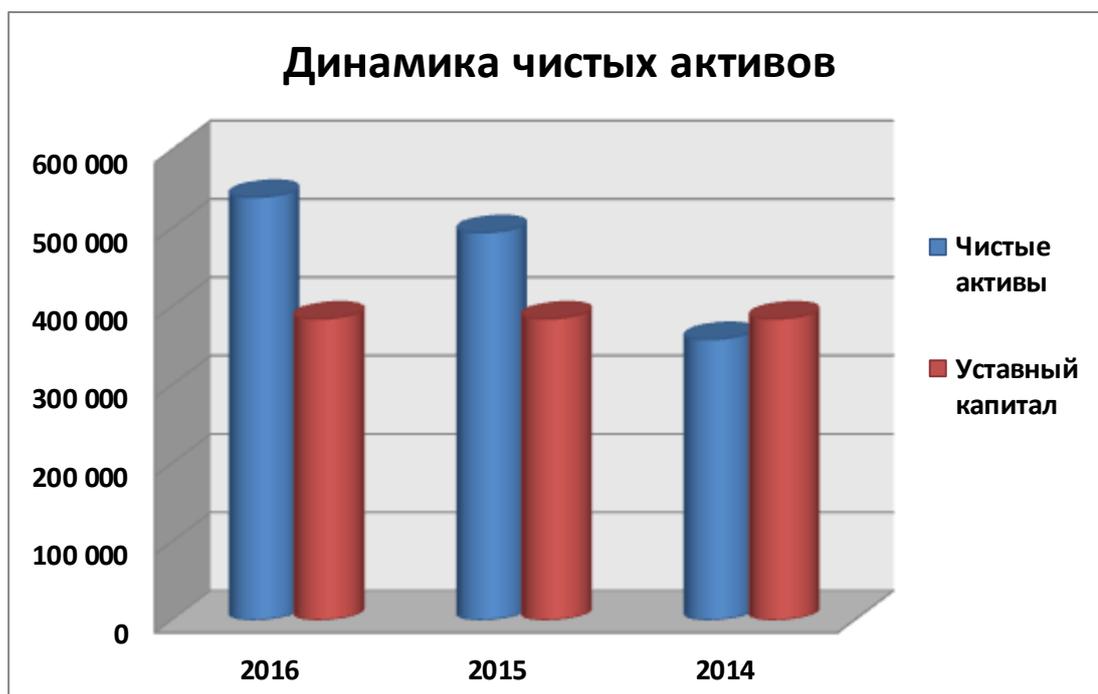
Снижение активов связано со снижением показателя по строке «Запасы» на 140 592 тыс. рублей (или 57,1 %) за счет ввода в эксплуатацию объектов, а также снижением дебиторской задолженности на 183 932 тыс. рублей (на 26,6 %).

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение наблюдается по строке «Долгосрочные кредиты» - на 183 549 тыс. рублей (на 34,9 %); «Кредиторская задолженность» - на 191 291 тыс. рублей (на 9,9 %) и «Нераспределенная прибыль» - 21 214 тыс. рублей (на 32,0 %). Вместе с тем, следует отметить, что возросла доля «Заемных средств» - на 63 915 тыс. рублей (на 44,6 %).

Чистые активы АО «ЛИК» возросли на 45 045 тыс. рублей (на 9,1 %). Обращает внимание тот факт, что чистые активы превышают уставный капитал в 1,4 раза: на 155 202 тыс. рублей (на 28,8 %).

Показатели	2016	2015	2014
Чистые активы, тыс. руб.	539 502	494 457	358 062
Уставный капитал, тыс. руб.	384 300	384 300	384 300
Превышение чистых активов над уставным капиталом, тыс. руб.	155 202	110 157	- 26 238
Превышение чистых активов над уставным капиталом, %	+ 28,8	+ 28,7	- 6,8

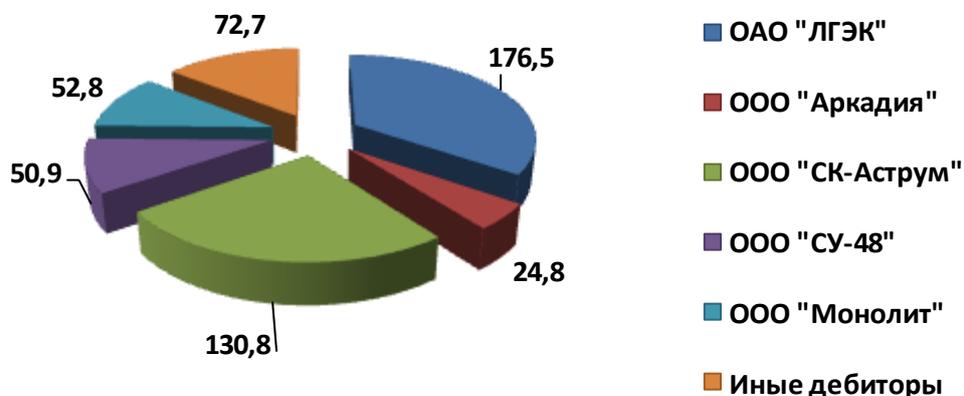
11



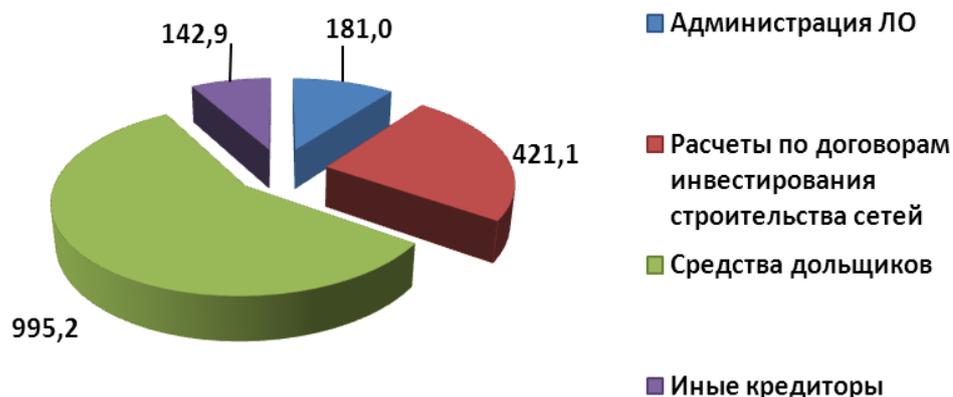
Структура дебиторской и кредиторской задолженности в 2016 г. (тыс. руб.):

Наименование показателя	На 31.12.16 г.	На 01.01.16 г.
ДЕБИТОРСКАЯ задолженность:		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	367 640	369 651
Расчеты с покупателями и заказчиками	40 847	48 065
Расчеты с персоналом по оплате труда	8	-
Расчеты с подотчетными лицами	444	6
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	99 089	274 238
ИТОГО:	508 028	691 960
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	96 902	227 679
Расчеты с покупателями и заказчиками	423 260	704 491
Расчеты по налогам и сборам	16 976	13 830
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	5 174
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	2 190
Расчеты с подотчетными лицами	-	7
Расчеты с персоналом по прочим операциям	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 203 110	978 168
ИТОГО:	1 740 248	1 931 539

Основные дебиторы (более 5 %), млн. руб.



Основные кредиторы (более 5 %), млн. руб.



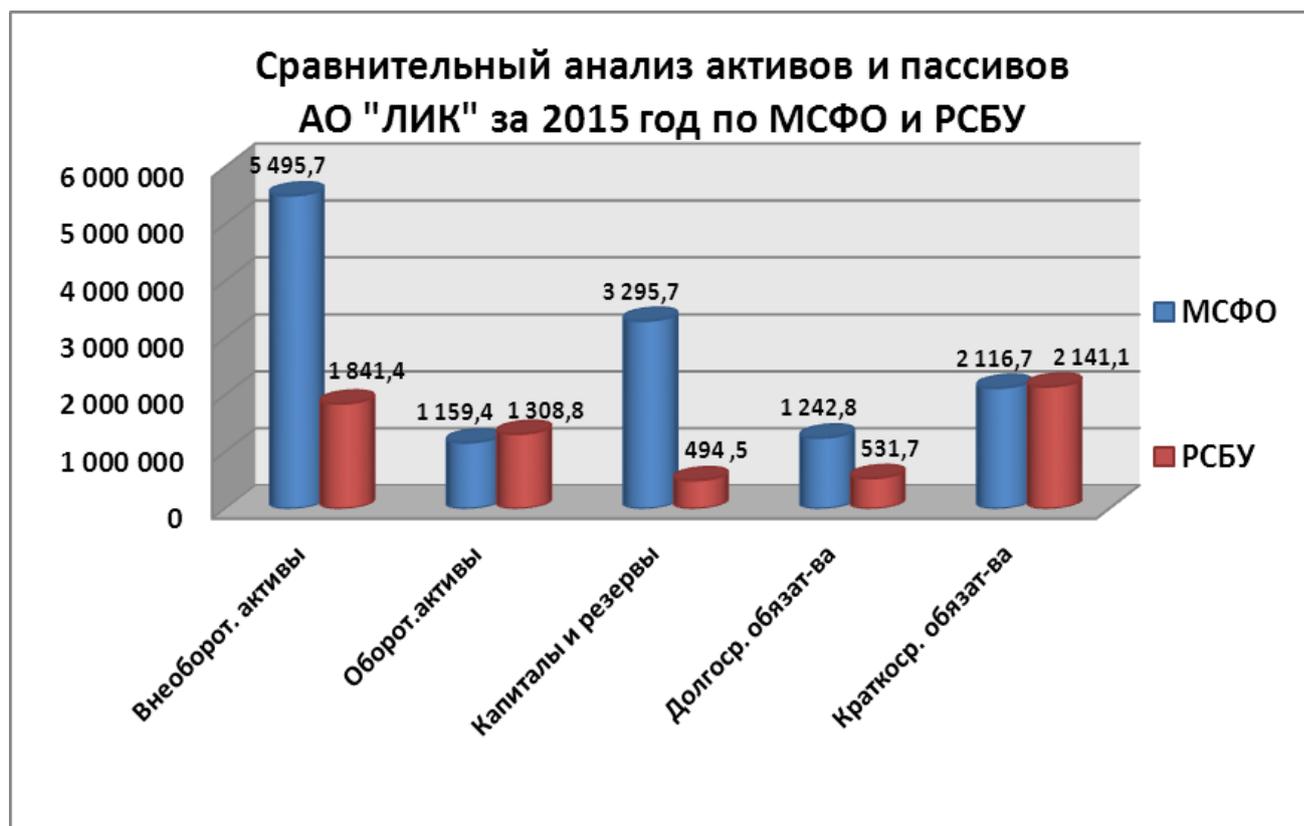
Отчетность по международные стандарты финансовой отчетности (МСФО):

По итогам работы АО «Липецкая ипотечная корпорация» за 2015 год в 2016 году впервые составлена отчетность по международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

Основными целями составление отчетности по МСФО являются: повышение доверие банков и инвесторов к деятельности компании; улучшение имиджа, репутации; более качественное отражение экономической сути операций для управленческой отчетности; полное понимание реальной стоимости бизнеса.

Отчет о финансовом положении АО «ЛИК» за год (на 31.12.2015 г.)

Наименование показателя	31.12.2015
Долгосрочные активы	5 495 737
Краткосрочные активы	1 159 406
ВСЕГО активы:	6 655 143
Собственный капитал	3 295 652
Долгосрочные обязательства	1 242 816
Поточные обязательства	1 963 902
ИТОГО пассивов:	6 655 143



4.2. Кадровая политика

Основные принципы кадровой политики Общества направлены на сохранение, укрепление и развитие кадрового потенциала, на создание высококвалифицированного коллектива, способного работать в условиях острой конкуренции на рынках строительства и продаж недвижимости. За отчетный период, по 31 декабря 2016 года включительно, кадровая политика Общества не изменила свою направленность и продолжила курс на удержание и сохранение ключевых кадров.

Показатели	2016	2015	2014
Численность, чел.	79	84	79
Средняя заработная плата, руб.	37 444	26 342	31 815
Текучесть кадров, %	- 6%	+ 6 %	+ 6 %

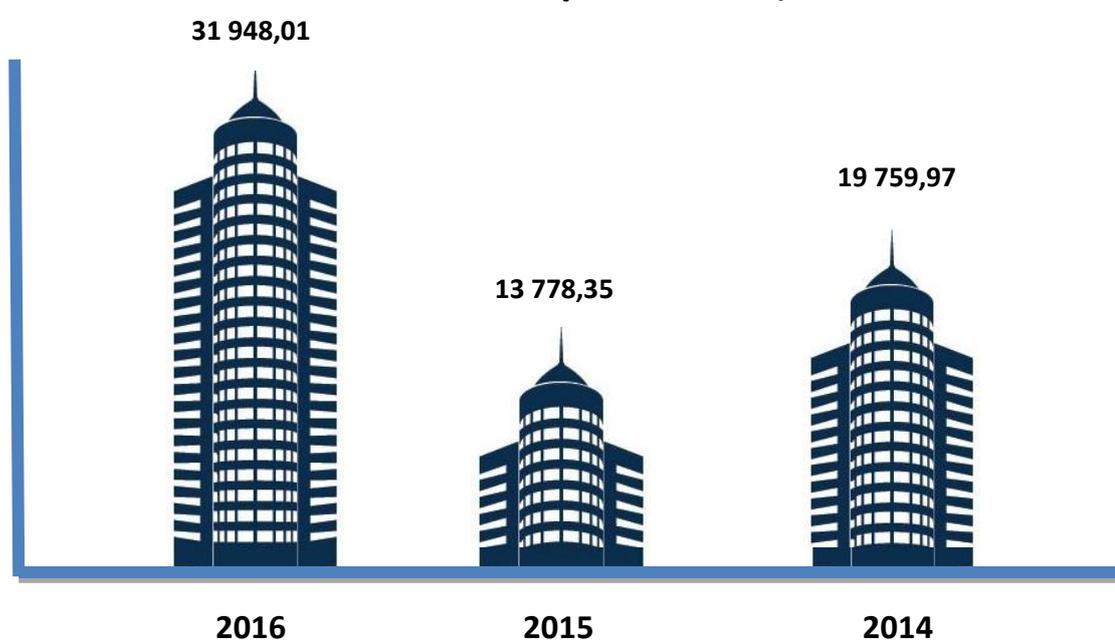


4.3. Реализация жилья

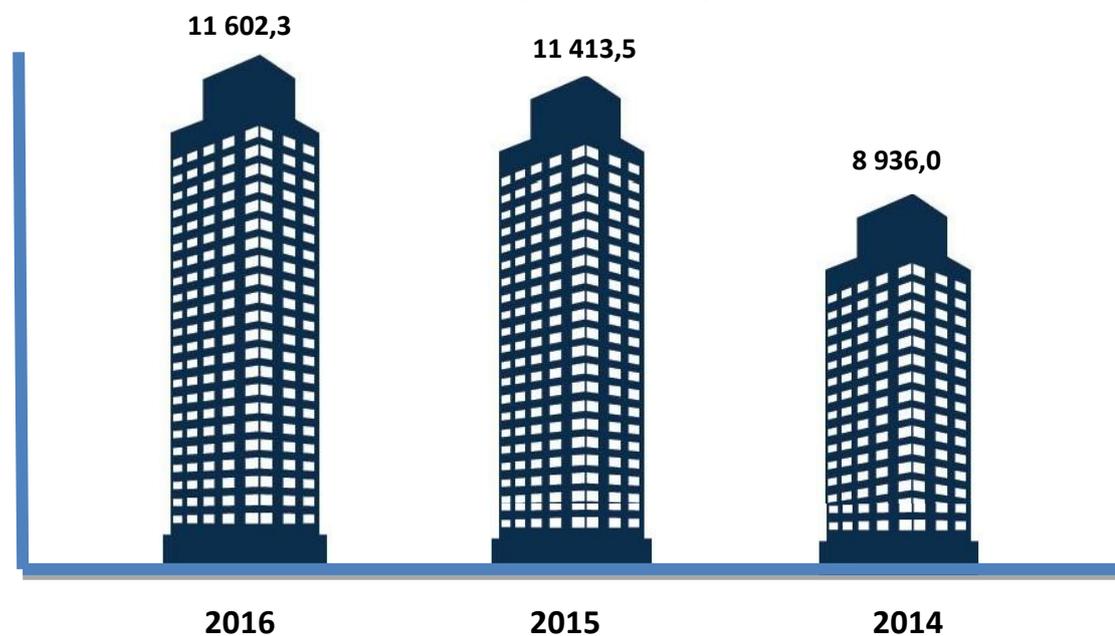
По итогам работы за 2016 год можно подвести следующие общие итоги работы АО «Липецкая ипотечная корпорация» в сфере реализации и ввода жилья:

Наименование показателя	Ед. изм.	2016	2015	2014
Реализовано квартир	шт. / м ²	491 / 31 948,01	244 / 13 778,35	366 / 19 759,97
Ввод жилья (S жилых помещений)	шт. / м ²	1 / 11 602,3	1 / 11 413,5	1 / 8 936,0

Реализация жилья, м²



Ввод жилья, м²



4.4. Деятельность АО «ЛИК» как заказчика-застройщика

Микрорайон «УНИВЕРСИТЕТСКИЙ»

Распоряжением Главы администрации г. Липецка от 26.08.2005г. № 4183 АО «Липецкая ипотечная корпорация» предоставлен в аренду земельный участок под комплексное строительство жилого микрорайона «Университетский» по Программе ипотечного жилищного кредитования. Заказчиком по данному проекту являлось АО «Липецкая ипотечная корпорация». Строительство микрорайона было начато в 2006 году.

В микрорайоне «Университетский» города Липецка построено 28 кирпичных жилых домов 10-, 16- этажности, общей площадью 271 998,72 кв.м.

Заказчиком-застройщиком 17 жилых домов микрорайона площадью 168 291,79 кв.м. являлось АО «Липецкая ипотечная корпорация».

16

На территории микрорайона «Университетский» построены 4 этапа закрытой автостоянки на 160 машино-мест.

В микрорайоне построены и введены в эксплуатацию инженерные сети, общеобразовательная школа на 1000 учащихся за счет средств федерального и местного бюджетов, три детских сада: два - на 110 мест, третий - 260 мест.

На территории микрорайона используются инновационные технологии в сфере обслуживания жилья и организации досуга жителей микрорайона.

Микрорайон «Университетский» является первым реализованным в Липецкой области проектом комплексного освоения территории.

Микрорайон «ЕЛЕЦКИЙ»

Распоряжением Главы администрации г. Липецка от 29.09.2005г. № 4908 АО «Липецкая ипотечная корпорация» предоставлен в аренду земельный участок под комплексное строительство микрорайона «Елецкий». Заказчиком по данному проекту является АО «Липецкая ипотечная корпорация».

Постановлением Главы администрации г.Липецка № 39 от 19.01.2011г. утвержден новый проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Елецкий» в городе Липецке.

По проекту планировки на территории микрорайона разместилось 4 ГСК, из них I-III ГСК – жилая застройка с объектами соцкультбыта, IV ГСК – общественно-деловая застройка.

№№ ГСК	Количество квартир	Общая площадь квартир с учетом летних помещений, кв.м.	Площадь объектов общественно-деловой застройки, кв.м.
I ГСК	1 948	106 546,40	-
II ГСК	5 634	298 024,42	-
III ГСК	2 051	128 895,32	-
IV ГСК	-	-	62 720,00
Всего	9 633	533 466,14	62 720,00

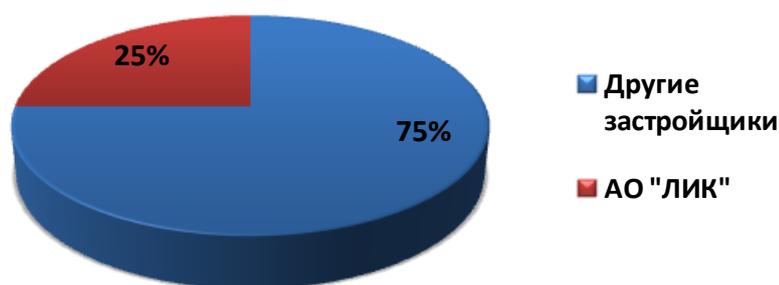
Проектом планировки предусматривается строительство 48 жилых домов (27 высокоэтажных и 21 средней этажности) на 9 633 квартиры общей площадью 533,47 тыс. кв.м., рассчитанных на 16,9 тыс. жителей; два корпуса школы: на 970 и 890 учащихся; 3 детских сада: два – на 260 мест, один – на 170 мест.

Общественно-деловая застройка IV ГСК предусматривает строительство Общественно-торгового центра и открытой 4-х этажной автостоянки.

В настоящее время на территории микрорайона ведется строительство на 8 площадках (жилые здания №№ II-2, II-4, II-9; II-11; II-7; III-1; I-15; I-19), из них АО «ЛИК» является застройщиком 6 жилых домов – II-2, II-4, II-9; III-1; I-15; I-19, площадью 78 138,52 кв.м. Жилые дома II-2, II-4, II-9; III-1 относятся к высокоэтажной части микрорайона; дома I-15 и I-19 являются частью жилого комплекса К-1, относящегося к кварталу среднеэтажной застройки «Елецкий лайт».

Жилой квартал «Елецкий лайт» является частью микрорайона «Елецкий» г. Липецка, представляя собой самый комфортный участок застройки микрорайона, из-за низкой плотности населения, практически, закрытого дворового пространства, жилых домов с квартирами повышенной комфортности и высокой обеспеченности автопарковочными местами. Жилой квартал состоит из шести строительных комплексов, разделенных проездами и зелёными зонами. В настоящее время АО «ЛИК» ведет строительство группы жилых зданий I-14, I-15, I-19, I-20 (комплекс К-1), 5-7-9-этажей, одно- и пяти-секционных, площадью 22 987,0 м.кв.

В целом по микрорайону «Елецкий» доля строящихся объектов и объектов, введенных в эксплуатацию, где АО «ЛИК» выполняет функции заказчика-застройщика по состоянию на 01.01.2017 года, приведена в диаграмме:



По состоянию на 31.12.2016 г. в микрорайоне «Елецкий» введено в эксплуатацию 12 домов (жилые здания Ш-7, Ш-5, П-14, Ш-6, П-17, П-20, Ш-2, П-1, Ш-3, Ш-4, П-8, П-5 (1 этап)), застройщиком двух из которых являлось АО «ЛИК» – 200-квартирный жилой дом Ш-5 (ул. Хренникова, д. 4), общей площадью 16 935,0 кв.м. и 232-квартирный жилой дом П-1 (ул. Артёмова, д. 1), общей площадью 17 170,0 кв.м.

В соответствии с заключенными АО «Липецкая ипотечная корпорация» договорами технологического присоединения с филиалом ОАО «Квадра» - «Восточная генерация» и ОАО «ЛГЭК» на подключение к инженерным сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, расположенных на территории микрорайона «Елецкий» г. Липецка, ведется активное строительство инженерной инфраструктуры.

В 2016 году введено в эксплуатацию сетей теплоснабжения, водопровода и канализации общей протяженностью 7 815 м. На текущую дату сумма вклада за счет собственных средств АО «ЛИК» в строительство инфраструктуры мкр. «Елецкий» составляет 148,9 млн. рублей. Также привлечены кредитные средства в ОАО «Сбербанк России» - ссудная задолженность на 01.01.2017 г. составляет 284,3 млн. рублей; всего затрат, с учетом предстоящего возврата долга по кредиту – 500,8 млн. рублей. В том числе, уплачено процентов по данному кредиту по состоянию на 01.01.2017 г. – 67,6 млн. рублей.

В декабре 2015 года на территории микрорайона «Елецкий» МКУ «Управление строительства г. Липецка» введен в эксплуатацию детский сад, рассчитанный на 260 мест. В 2016 году начато строительство школы с бассейном на 800 учащихся, которая будет введена в эксплуатацию в 2017 году.

В 2014 году АО «ЛИК» заложен фундамент храма Иверской иконы Божией Матери. В настоящее время функционирует временный бревенчатый храм, построенный буквально за два месяца.

На территории мкр. «Елецкий» планируется построить сельскохозяйственный рынок площадью 33 120 м² для реализации сельхозпродукции предприятий Липецкой области. Рынок будет представлять собой трехуровневое здание: на первом этаже - торговые ряды, встроенные магазины продовольственных товаров, экспертно-лабораторная служба, зона выгрузки; на втором этаже - точки общественного питания, магазины непродовольственных товаров; в подземной части здания расположены складские помещения, а также 120 парковочных мест. Отдельная часть первого и второго этажей предусмотрена под административные помещения. В целях привлечения потенциальных покупателей в 2017 году на земельном участке, предназначенном для строительства рынка, планируется установка торговых павильонов для продажи сельхозпродукции.

На данный момент микрорайон «Елецкий» — это один из самых перспективных новых районов города Липецка: отдельная развитая инфраструктура, единая архитектура домов, удобное расположение объектов социального назначения делают этот микрорайон по-настоящему уникальным.

ИНЫЕ объекты

В 2016 году АО «ЛИК» активно продолжалось строительство здания консультационно-диагностического центра на территории мкр. «Университетский». Здание представляет собой 2-этажный комплекс общей площадью 808,78 м.кв., полезной площадью 713,29 м.кв. Ввод объекта в эксплуатацию запланирован на 2017 год.

АО «Липецкая ипотечная корпорация» за счет собственных средств активно участвует в решении проблем «обманутых дольщиков»:

➤ в июне 2016 года введен в эксплуатацию жилой дом, расположенный по ул. Черокманова, д. 2 г. Ельца, первоначальный застройщик – ООО «Монолит», признанный банкротом. На завершение строительства данного объекта в 2015 году АО «ЛИК» был получен кредит в ООО «ЛРУ» ПАО «МИнБанк» в сумме 50,0 млн. руб., обязательства по которому исполнены в 2017 году.

➤ 29 августа 2016 года между АО «Липецкая ипотечная корпорация» и ООО «Стройдеталь», был подписан договор (зарегистрирован в 2017 г.) купли-продажи объекта незавершенного строительства: 530-квартирный жилой дом Ш-1, расположенный в мкр. «Елецкий» г. Липецка, степенью готовности 8 %. В связи с отсутствием у предыдущего застройщика достаточного финансирования строительство дома было отложено на неопределенный срок.

АО «ЛИК» приняло на себя права и обязанности застройщика по заключенным ранее договорам участия в долевом строительстве объекта. Объекту строительства было присвоено наименование ЖК «Парус». Планируемый ввод объекта в эксплуатацию – III квартал 2018 года.

4.5. Иные виды деятельности

АО «Липецкая ипотечная корпорация» является владельцем 100 % доли в уставном капитале ООО «Тербунский гончар» – единственного в регионе завода по производству кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины.

Основные показатели хозяйственной деятельности ООО «Тербунский гончар» за 2016 год:

- выручка – 449,2 млн. рублей;
- чистая прибыль – 31,7 млн. рублей;
- уставный капитал – 493,9 млн. рублей;
- чистые активы – 695,1 млн. рублей.

21

АО «Липецкая ипотечная корпорация» имеет лицензии на право пользования недрами для добычи строительных песков на Матырском месторождении в пойме реки Воронеж и Матыра. В 2016 году реализовано 168,7 тыс. м³ песка на сумму 18 260,7 тыс. рублей.

АО «ЛИК» занимается сопровождением и обслуживанием ранее выданных ипотечных займов, находящихся на балансе организации. По состоянию на 31.12.2016 года сумма основного долга по выданным ипотечным займам составляет – 17 612,5 тыс. рублей. За 2016 год начислено % за пользование займами – 2 173,9 тыс. рублей.

4.6. Непрофильные активы

В 2016 году АО «Липецкая ипотечная корпорация» приняла к исполнению Методические указания по выявлению и отчуждению непрофильных активов – активов, находящихся в собственности и не участвующих в основном и сопутствующих видах деятельности.

Процесс выявления непрофильных активов в АО «ЛИК» осуществляется поэтапно и в определенном порядке. В 2016 году началась разработка Стратегии развития и Долгосрочной программы развития Общества, планомерно проводятся мероприятия по выявлению непрофильных активов, разрабатываются способы распоряжения ими. Данные мероприятия направлены на организацию работы по отчуждению непрофильных активов, с целью снижения затрат, связанных с содержанием непрофильных активов и их управлением, получения дохода от продажи таких актив.

В октябре 2016 г. по согласованию с акционерами был реализован в муниципальную собственность актив АО «ЛИК», который можно отнести к категории «непрофильный»: наружные сети дождевой канализации с очистными сооружениями микрорайона «Университетский» г. Липецка. Стоимость имущества в соответствии с муниципальным контрактом составила 52 655 152,35 рубля. Данные средства были использованы Обществом для погашения задолженности перед бюджетом по арендной плате за землю.

Наименование актива	Фактическая стоимость реализации
Наружные сети дождевой канализации с очистными сооружениями микрорайона «Университетский» г. Липецка	52 655 152,35 руб.

5. Информация об объеме использованных АО «ЛИК» в 2016 году видов энергетических ресурсов в натуральном выражении и в денежном выражении

АО «Липецкая ипотечная корпорация» не является энергоснабжающей организацией и не осуществляет услуги по поставке и транспортировке энергетических ресурсов для сторонних потребителей. Расход энергетических ресурсов производится для следующих нужд:

- Электрическая энергия: для строительства объектов недвижимости в рамках выполнения Организацией функций заказчика-застройщика, а так же для эксплуатации нежилых административных помещений;

- Тепловая энергия: для строительства объектов недвижимости в рамках выполнения Организацией функций заказчика-застройщика, а так же для эксплуатации нежилых административных помещений;

- Природный газ: для эксплуатации нежилых административных помещений;

- Бензин и дизельное топливо для административно-хозяйственных нужд Организации.

Вид энергетических ресурсов	Натуральная величина	Денежное выражение (тыс. руб.)
Электрическая энергия	412 854,4 Квт/ч	1 762,6
Тепловая энергия	562,8 Г/кал.	372,1
Природный газ	22,2 м3	162,8
Бензин автомобильный	47 611,53 л.	1 544,5
Топливо дизельное	2 728,89 л.	80,2

6. Перспективы развития АО «ЛИК»

В условиях кризиса весь строительный комплекс встретился с серьезными трудностями: дефицит финансовых ресурсов, резкое падение спроса со стороны населения, увеличение себестоимости строительства. Низкая доступность банковского кредитования застройщиков была и остается основной проблемой строительного комплекса, усугубившейся кризисной ситуацией.

Финансовый кризис, несомненно, повлиял на темпы развития АО «Липецкая ипотечная корпорация», отодвинув достижение ожидаемого результата на более поздние периоды. При этом основные стратегические направления развития остались прежними: в 2017 году АО «ЛИК» будет стремиться сохранить свою долю в сегменте жилищного строительства. Основным направлением деятельности АО «Липецкая ипотечная корпорация», как на краткосрочную, так и долгосрочную перспективу, продолжает оставаться строительная деятельность.

В настоящее время АО «Липецкая ипотечная корпорация» занимает

24

Основными задачами на 2017 год являются:

✓ Ввести в эксплуатацию 26 860,92 тыс. м² жилой площади мкр. «Елецкий»- дома, застройщиком которых является АО «Липецкая ипотечная корпорация», в том числе:

- 24-этажный жилой дом № П-4 (14 230,1 м²);

- 22-этажный жилой дом № П-9 (12 630,8 м²).

✓ Строительство жилого квартала «Елецкий лайт»:

- группа жилых зданий I-14, I-15, I-19, I-20 (К-1) (22 248,6 м²);

- группа жилых зданий I-17, I-18, I-22, I-23 (К-2) (22 248,6 м²).

✓ Эмиссия облигаций в сумме 500 000,0 тыс. рублей (500 000 тыс. шт.), доходностью – около 12,5 %, сроком обращения – 5 лет (начало строительства жилого комплекса с предприятиями соцкультбыта и автостоянкой на пл. Петра Великого в г. Липецке).

✓ Начало строительства 5-этажного 40-квартирного жилого дома, площадью квартир 2 314 м² по ул. Замятина в мкр. «Университетский».

✓ Начало строительства объектов коттеджного поселка Lipetsk Golf Resot и реализация земельных участков для индивидуального строительства.

✓ Ввод в эксплуатацию здания Консультационно-диагностического центра на территории мкр. «Университетский» смежно с территорией Областной детской больницы.

✓ Реализация прав аренды инвесторам на 22 земельных участка, расположенных в районе пересечения шоссе Елецкого и автодороги «Обход г. Липецка» для общественно-деловой застройки мкр. «Елецкий».

✓ Привлечение инвесторов и начало строительства сельскохозяйственного рынка.

✓ Реализация песка на Матырском месторождении строительных песков.

✓ Получение дивидендов по итогам деятельности ООО «Тербунский гончар» за 2016 год.

✓ Реализация 2-х земельных участков, расположенных по адресу: Липецкая обл., Елецкий р-н, сельское поселение Черкасский сельсовет, бывший СХПК «Чибисовский», являющихся собственностью АО «ЛИК», путем заключения мирового соглашения с Администрацией Липецкой области в целях погашения задолженности в сумме 181,0 млн. рублей.

✓ Заключение договора купли-продажи с ПАО «Квадра» на сумму 60 млн. рублей в отношении объекта «Внеплощадочная теплосеть мкр. «Университетский» г. Липецка.

7. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям АО «ЛИК»

Учитывая финансово-экономическое состояние общества, перспективы развития общества и строительной отрасли в целом, в 2016 году на Собрании акционеров было принято решение о направлении прибыли по итогам работы за 2015 год в сумме 136 395 тыс. рублей в резервный фонд для дальнейшего покрытия убытков по текущей деятельности, в том числе и по неисполненным обязательствам.

На годовом общем собрании акционеров в 2017 году будет вынесено решение о распределении чистой прибыли и выплате дивидендов за 2016 год.

8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью АО «ЛИК»

8.1. Отраслевые риски

Строительные риски можно разделить на две составляющие: риски в период до завершения строительства и риски в период после завершения строительства.

Первые могут увеличить себестоимость строительства и в результате снижение рентабельности предприятия и вызываются:

- невыполнением обязательств поставщиком, дефектами в оборудовании, технологии;
- срывами сроков строительства/монтажа по вине подрядчика.

Риски второго вида включают:

- риски качества продукции;
- риски менеджмента;
- риски реализации продукции;
- риски типа «форс-мажор»;
- транспортные риски;

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

АО «ЛИК» одним из первых вступило в НО «Общество взаимного страхования застройщиков». Общество осуществляет страхование гражданской ответственности застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, в рамках вида страхования – «Страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору».

8.2. Финансовые риски

Особенностью финансового риска является вероятность наступления ущерба в результате проведения каких-либо операций в финансово-кредитной сфере. К финансовым рискам относятся: кредитный риск, процентный риск, риск упущенной финансовой выгоды.

27

Кредитные риски - опасность неуплаты заемщиком основного долга и процентов, причитающихся кредитору.

Риск упущенной финансовой выгоды – риск наступления косвенного (побочного) финансового ущерба (недополученная прибыль) в результате неосуществления какого-либо мероприятия или остановки хозяйственной деятельности.

Колебания процентных ставок могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Общества, поскольку Общество использует в своей деятельности заемные средства.

Влияние инфляции: российская экономика характеризуется в целом высоким уровнем инфляции, которая имеет тенденции к снижению. Часть расходов Общества зависят от общего уровня цен в России. Инфляция может также отрицательным образом сказаться на источниках долгового финансирования Общества.

При росте инфляции Общество планирует уделить особое внимание повышению оборачиваемости оборотных активов. В целом влияние инфляционных факторов на финансовую устойчивость Общества в перспективе не представляется значительным и прогнозируется при составлении финансовых планов Общества.

Возможные финансовые риски, отражающиеся на деятельности АО «ЛИК», регулируются уровнем устанавливаемых АО «ЛИК» цен на оказываемые услуги, производимую продукцию.

8.3. 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 АО «ЛИК» обусловлены изменением уровня следующих групп экономических показателей:

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

Для снижения степени зависимости деятельности АО «ЛИК» от факторов риска в обществе сформирован в соответствии с Уставом Резервный фонд.

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

В 2016 году АО «Липецкая ипотечная корпорация» не заключало крупных сделок.

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

1.	Предмет сделки	Заключение договора об участии в долевом строительстве с последующей передачей в собственность по акту-приема передачи нежилых помещений: - помещение общественного назначения № 2, - помещение общественного назначения № 3, расположенные на 1 (первом) этаже жилого здания № П-1; - нежилое помещение № 1, - нежилое помещение № 2, расположенные на техническом этаже жилого здания № П-1.
	Наименование сторон	АО «ЛИК» - ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация»
	Заинтересованные лица	Член Совета директоров АО «ЛИК» А.Т.Хасанова является руководителем ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация»
	Цена	8 958 440 (Восемь миллионов девятьсот пятьдесят восемь тысяч четыреста сорок) рублей
	Протокол	Протокол Совета директоров № 3 от 22.12.2016 г.

29

2.	Предмет сделки	Заключение соглашения о зачете
	Наименование сторон	АО «ЛИК» - ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация»
	Заинтересованные лица	Член Совета директоров АО «ЛИК» А.Т.Хасанова является руководителем ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация»
	Цена	6 492 691 (Шесть миллионов четыреста девяносто две тысячи шестьсот девяносто один) рубль
	Протокол	Протокол Совета директоров № 3 от 22.12.2016 г.

11. Состав совета директоров АО «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 течение отчетного года, с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций акционерного общества, являющихся предметом сделки.

Решением годового общего собрания акционеров АО «Липецкая ипотечная корпорация» от 27 мая 2016 года членами Совета директоров были избраны:

№ 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.	Крючкова Ольга Викторовна	Образование: высшее Начальник Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области	нет	нет
2.	Клевцов Валерий Васильевич	Образование: высшее Генеральный директор АО «Липецкая ипотечная корпорация»	нет	нет
3.	Шамардин Игорь Николаевич	Образование: высшее Начальник Управления строительства и архитектуры Липецкой области	нет	нет
4.	Хасанова Асия Талгатовна	Образование: высшее Руководитель ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация»	нет	нет
5.	Лысов Александр Владимирович	Образование: высшее -	нет	нет

Сделки по приобретению / отчуждению акций АО «ЛИК» членами Совета директоров не совершались.

12. 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 (осуществляющим функцию) единоличного исполнительного органа и/или членами коллегиального исполнительного органа в течение 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 АО «Липецкая ипотечная корпорация» является генеральный директор.

ФИО: Клевцов Валерий Васильевич

Год рождения: 1966 г.

Образование: высшее. Московский Государственный Университет им. М.В.Ломоносова. Всероссийский заочный финансово-экономический институт.

31

Должности, занимаемые за последние 5 лет:

Июнь 2009 – Сентябрь 2012:

Руководитель Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Липецкой области;

Август 2012 – настоящее время:

Генеральный директор Акционерного общества «Липецкая ипотечная корпорация».

Коллегиальный исполнительный орган в обществе уставом не предусмотрен.

В течение отчетного периода сделки по приобретению / отчуждению акций АО «ЛИК» единоличным исполнительным органом не производились.

13. 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.

№ п/п	ФИО члена Совета директоров	Сведения о вознаграждениях (тыс. руб.)	
		Премии	Иные вознаграждения
1.	Крючкова Ольга Викторовна	нет	нет
2.	Клевцов Валерий Васильевич	нет	нет
3.	Шамардин Игорь Николаевич	нет	нет
4.	Хасанова Асия Талгатовна	нет	нет
5.	Лысов Александр Владимирович	нет	нет

14. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.

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

Акционеры общества обеспечены надежными и эффективными 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, о фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность.

В обществе осуществляется контроль над 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 над 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.

Раскрытие информации об Обществе осуществляется согласно ст. 92 ФЗ «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ; ст. 30 ФЗ «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ; Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденным Приказом ФСФР РФ от 10.10.2006 г. № 06-117/пз-н.

15. Информационная политика

Коммуникационная деятельность АО «ЛИК» направлена на поддержку реализации Перспектив развития Общества, сопровождение текущих бизнес-задач, эффективное взаимодействие и информационный обмен с целевыми аудиториями и заинтересованными сторонами. Общество осознает важность различных источников раскрытия информации для инвесторов, т.к. информация является главным ресурсом для принятия инвестиционного решения.

Основными принципами системы раскрытия информации о компании являются: доступность, полнота, оперативность и достоверность.

Основными каналами раскрытия информации являются:

Корпоративный сайт: http://www.licorp.ru	Является основным каналом коммуникации с внешней аудиторией. На сайте публикуется полная информация о деятельности организации, существенные факты, документы и иная информация, подлежащая обязательному раскрытию. Активно функционирует форма обратной связи с посетителями сайта. Это интерактивный ресурс, который обновляется в текущем режиме.
Персональная группа в социальной компьютерной сети "В Контакте": https://vk.com/licorp	Социальные сети являются эффективным инструментом коммуникации и обмена информацией. Персональная группа АО «ЛИК» - это онлайн-сообщество, состоящее из 2200 подписчиков, члены которого участвуют в обсуждениях, получают оперативные ответы на возникающие вопросы. На странице размещаются фото- и видеоматериалы о деятельности компании, фотоотчеты о ходе строительства жилых домов, новостные и информационные сообщения. Существует возможность непосредственно обратиться с имеющимися вопросами к генеральному директору.
Средства массовой информации	АО «ЛИК» находится в центре внимания региональных СМИ, осуществляет с ними системную последовательную работу и активное взаимодействие в целях повышения открытости бизнеса и информированности целевых аудиторий.

16. 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

В.В.Клевцов

**Зам. генерального директора по финансам -
Главный бухгалтер**

Т.Н.Прибыткова