

УТВЕРЖДЕН
Годовым общим собранием
акционеров
ОАО «Воронежская индустриальная
корпорация»
«__» _____ 2014 г.
Приказ
от «__» _____ 2014 г.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН

Советом директоров
ОАО «Воронежская индустриальная
корпорация»
«__» _____ 2014 г.
Протокол
№__ от «__» _____ 2014 г.

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества
«Воронежская индустриальная корпорация»
за 2013 год

Генеральный директор

_____ В.Н. Чуфенёв

Главный бухгалтер

_____ Е.Н. Максименко

Воронеж 2014

Содержание

Анализ положения в отрасли.....	3
Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности	10
Приоритетные направления деятельности Общества.....	16
Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.....	19
Совет директоров Общества.....	20
Генеральный директор	21
Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в 2013 году	21
Критерии определения вознаграждения генерального директора	22
Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества ..	23
Сведения об использованных энергетических ресурсах	24
Информация о крупных сделках и сделках с заинтересованными лицами.....	24
Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.....	25

Анализ положения в отрасли

При выборе площадки для размещения производства инвесторы рассматривают предложение ОАО «ВИНКО» в неразрывной связи с Воронежской областью в целом, с ее конкурентными преимуществами и недостатками. Поэтому при рассмотрении положения Общества в отрасли проведена сравнительная оценка инвестиционной привлекательности региона.

Для анализа были выбраны регионы, наиболее близкие Воронежской области по географическому признаку и по развитости инфраструктуры и промышленности.

Название области	Московская	Воронежская область	Липецкая область	Калужская область
Общая площадь региона	45 800 км ²	52200 км ²	24 100 км ²	29 800 км ²
Областной центр (население)	Москва (10 562 тыс. чел)	Воронеж (1 000 тыс. чел)	Липецк (502,5 тыс. чел)	Калуга (341,7 тыс. человек)
Население области	6 752,7 тыс. человек (на 1 января 2010 г)	2 334,8 тыс. чел.	1 163 тыс. человек (на 1 января 2009 г.)	1 003 тыс. человек (на 1 января 2009 г.)
Соседние области	Тверская, Владимирская, Рязанская, Тульская, Калужская, Ярославская и Смоленская области	Липецкая, Курская, Тамбовская, Белгородская, Ростовская, Волгоградская, Луганская (Украина)	Курская, Орловская, Тульская, Рязанская, Тамбовская и Воронежская	Московская, Тульская, Брянская, Смоленская, Орловская
Расстояние до Москвы (от областного центра)	-	510 км.	508 км	180 км
Транспортная инфраструктура	Железнодорожный транспорт Общая протяженность	Через регион проходят важнейшие магистрали направлений «Север-Юг» и «Запад-Восток». Железные дороги. В Воронеже базируется	Железнодорожный транспорт Общая протяженность	Железнодорожный транспорт Основная железнодорожная магистраль — Москва- Киев.

	железнодорожной сети - свыше 2 700 км с 11 радиальными направлениями. Крупнейший в России Московский железнодорожный узел	управление Юго-Восточной железной дороги (филиал ОАО «РЖД») - одной из ведущих транспортных артерий, связывающей центр европейской части России с Северным Кавказом, Поволжьем, Украиной и восточными регионами страны. Протяженность магистральных путей ЮВЖД составляет 4 тыс. 286 км. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования в границах Воронежской области - 1 тыс. 149 км, в т.ч. электрифицированных - 700 км (60,9%).	железнодорожной сети — свыше 800 км. Территорию пересекают три железнодорожные магистрали. Крупнейшими узловыми станциями являются Елец и Грязи.	Тепловозные линии Вязьма-Калуга - Тула. Сухиничи - Смоленск. Сухиничи - Рославль, Сухиничи- Тула. Вязьма-Брянск.
	Автодороги: Плотность автомобильных дорог на территории области значительна: 10 радиальных направлений, связанных МКАД (М-1 М-2, М-3 и т.д.)	Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет 12 тыс. 479 км. По территории Воронежской области проходят 4 федеральные автомобильные дороги: М-4 «Дон» (Москва-Новороссийск), М-6 «Каспий» (Москва-Астрахань), А-144 (Курск-Воронеж-Борисоглебск-Саратов) и Р-193 (Воронеж-Тамбов).	Автодороги: Общая протяженность автодорог — 7,8 тыс. км, по их насыщенности область входит в первую десятку регионов России. Через область проходит федеральная трасса М4 «Дон»	Автодороги Автомобильная магистраль М3 «Украина», автодорога А101 Москва — Варшава, региональное значение имеет автодорога Р132 Вязьма — Калуга — Тула — Рязань
	Воздушный транспорт Три крупных пассажирских аэропорта имеющих статус международных — Шереметьево, Домодедово и Внуково Крупнейший военный аэродром — Чкаловский	Воздушный транспорт. Аэропорт «Воронеж» с 1995 года имеет статус международного и используется в качестве запасного для московского авиаузла. Из нашего аэропорта, помимо Москвы и других российских городов, можно совершить рейс в Прагу, Мюнхен, Милан, Тель-Авив, Стамбул, Анталию, Подгорицу, Киев, Минск и ряд других зарубежных пунктов назначения.	Воздушный транспорт Для связи с другими регионами по воздуху в области имеется аэропорт «Липецк», а также ряд аэродромов местного значения (возле нас. пунктов Данков, Тербуны и Чаплыгин). Липецкий аэропорт имеет статус международного аэропорта.	Воздушный транспорт В области размещено несколько аэродромов, среди них один гражданский — вблизи Калуги-аэродром «Грабцево» военные в городе Ермолино и Воронинск и крупный военный аэродром Дайковка.
	Водный транспорт Регулярное судоходство — по рекам Волге, Оке и Москве, а также по каналу имени Москвы. Крупнейшие речные порты — Серпухов и			

Экономические преимущества и недостатки	Колонна.			
	Близость к главному экономическому и политическому центру России - Москве. Высокая инфраструктурная обустроенность территории. Множество научно-производственных комплексов и опытно-экспериментальных производств. Высокая концентрация «наукоградов» (Дубна, Пушкино, Троицк и др.). Сельское хозяйство полностью не обеспечивает потребности населения региона. Область перенасыщена предприятиями ВПК.	Выгодное транспортно-географическое положение (равноточность от южных и северных регионов европейской части РФ), прямая граница с Украиной, высокая инфраструктурная обустроенность, наличие достаточного количества трудовых ресурсов, в том числе высококвалифицированных специалистов.	Выгодное транспортно-географическое положение в центре наиболее освоенной европейской части России. Структура хозяйства хорошо сбалансирована. Основа экономики области - высокотехнологичное сельское хозяйство и металлургическая промышленность. Город Липецк отличается значительным загрязнением воздушного бассейна	Конкурентные преимущества Калужской области: Г сографическое положение. Близость к основным рынкам сбыта (вхождение в состав Московской агломерации) и транспортным узлам сокращает издержки по логистике. Равное отношение к инвесторам. Наличие отлаженного механизма сопровождения инвесторов. Недостаточная обеспеченность кадровыми ресурсами необходимой квалификации, существует необходимость привлечения квалифицированных специалистов из др. регионов РФ и из-за рубежа.
Основные отрасли промышленности	Машиностроение, металлообработка, пищевая промышленность, химическая, нефтехимическая промышленность. Промышленность строительных материалов, лесная и деревообрабатывающая (мебельная) промышленность.	Станкостроение, машиностроение, самолетостроение, производство строительных материалов, химическая промышленность, электронная промышленность	Черная металлургия, машиностроение и металлообработка, химическая промышленность, производство стройматериалов, пищевая промышленность. Липецкая область является монополистом в России по производству семи видов стали, шрифтовых станков и напорных чугунных труб.	Машиностроение, деревообрабатывающая, легкая промышленность, производство стройматериалов, машиностроение.

Льготы для инвесторов	Снижение ставки налога на прибыль на 4% инвесторам при вводе в эксплуатацию объекта недвижимости стоимостью не менее 500 миллионов рублей, но не более чем на 2,2% от общего объема капитальных вложений в объект недвижимости.	- льготы по транспортному налогу, налогу на имущество организаций, налогу на прибыль в части, подлежащей зачислению в областной бюджет, а также изменения сроков их уплаты в форме отсрочки, рассрочки, инвестиционного налогового кредита;	- Не облагается налогом на имущество в части, подлежащей зачислению в областной бюджет имущество предприятий, являющееся объектом реконструкции, расширения или технического перевооружения производств, а также созданное или приобретенное в результате осуществления инвестиционных проектов - Ставка налога на прибыль, полученную от реализации инвестиционного проекта, в части сумм налога, зачисляемого в областной бюджет, снижается на 4 процентных пункта	- Освобождение от налога на имущество инвесторов на срок до 3-х лет в зависимости от объема инвестиций.
	- льгота по налогу на имущество в размере 70% от суммы платежа на срок до 3-х лет.	- предоставление инвесторам льготных условий пользования земель и другими природными ресурсами, не противоречащих федеральному законодательству;	- Ставка налога на прибыль, полученную от реализации инвестиционного проекта, в части сумм налога, зачисляемого в областной бюджет, снижается на 4 процентных пункта	- Налоговая ставка в размере 1,1 % для вновь созданного, приобретенного и модернизированного имущества в течение налогового периода
	- Обязательным условием использования всех льгот, устанавливаемых законопроектом, является направление высвобожденных средств на развитие организации	- реструктуризации задолженности по платежам в областной бюджет, в том числе по предоставленным ранее кредитам и займам;	- Ставка налога на прибыль в части, подлежащей зачислению в областной бюджет, для банков и других кредитных организаций снижается	- Налоговая ставка налога на прибыль организаций, подлежащего зачислению в областной бюджет, устанавливается в размере 13,5 % для инвесторов, заключивших соглашение с Правительством Калужской области о
		- обеспечение информационного сопровождения инвестиционной деятельности;	пропорционально доле кредитных вложений (в общем объеме кредитных вложений), направляемых на реализацию инвестиционных проектов на территории области, прошедших конкурсный	сотрудничестве Пониженная налоговая ставка инвестором применяется в зависимости от суммарного объема фактически осуществленных капитальных вложений.

			отбор.	
				- Освобождение инвестора от транспортного налога в отношении транспортных средств, вновь приобретаемых для реализации инвестиционных проектов на 100 %.
		- участие в финансировании инвестиционных проектов за счет средств областного бюджета в соответствии с действующим законодательством;		
		- предоставление государственных (областных) гарантий по инвестиционным проектам за счет средств областного бюджета и обеспечения обязательств инвестора залогом областного имущества в соответствии с действующим законодательством;		
		- субфинансирование части процентов за пользование кредитами российских кредитных организаций;		
		- предоставление бюджетных кредитов в соответствии с действующим законодательством		
		- софинансирование за счет средств областного бюджета строительства (реконструкции) объектов социальной и инженерной инфраструктуры;		
		- субсидии на возмещение расходов по оплате услуг за технологическое присоединение к электрическим сетям;		
		- содействие инвесторам в размещении производства на территории индустриального парка в соответствии с действующим законодательством;		
		- содействие в разработке программ замены изношенного и технологически устаревшего оборудования; оптимизации распределения электрических и тепловых нагрузок по энергисточникам и оборудованию;		
		- содействие в создании производств, удовлетворяющих требованиям высокой ресурсоэффективности: наукоемких материалов-, энергосберегающих и экологически чистых технологий, обеспечивающих высокую степень		

		переработки используемого сырья.	
Наличие индустриальных парков	ИП «Ступино» ИП «Волоколамский» Многофункциональный парк «Белый Раст»	ИП «Масловский», ИП «Бобровский», ИП «Лискинский», ИП «Перспектива»,	Особые экономические зоны Липецкой области (ОЭЗ РУ ППТ «Тербунь»), ОЭЗ РУ ППТ «Чаплыгинская», ОЭЗ РУ ППТ «Данков», ОЭЗ РУ ППТ «Елешпром»)
			ИП «Калуга Юг», ИП «Коллонтай» Промышленные зоны «Детчино», «Обнинск», ИП «Людниново», ИП «Маклаки», ИП «Сосенский», ИП «Росва», ИП «Грабцево», ИП «Ворсино»

Таким образом, Воронежская область демонстрирует один из наиболее высоких уровней инвестиционной привлекательности среди регионов Центрального федерального округа, что обеспечивает значительные конкурентные преимущества по размещению производств на территории индустриального парка «Масловский».

В Воронежской области по состоянию на 01.01.2013 г. действовали 4 индустриальных парка («Масловский», «Бобровский», «Перспектива», «Лискинский»).

Наименование парка/Критерий	Масловский	Бобровский	Перспектива	Лискинский
Площадь парка (Га)	598	464	146	267
Отраслевая специализация	Производство стройматериалов, комплексные логистические услуги, машиностроение, фармацевтическая промышленность.	Пищевая и перерабатывающая промышленность	Субъекты малого и среднего бизнеса, складские площади	Пищевая промышленность, строительная промышленность
Готовность инфраструктуры	53 %	20%	60%	н/д
Насыщенность резидентами	60 % занято от общей площади	10 % занято от общей площади	50 % занято от общей площади	40 % занято от общей площади

Вопрос 1: Годовой отчет ОАО «Воронежская индустриальная корпорация» за 2013 г.

Удаленность областного центра	от	В городской черте частично	200 км.	11 км.	140 км.
Наличие управляющей компанни		ОАО «ВИНКО»	отсутствует	ООО УК «Перспектива»	отсутствует

В настоящее время ИП «Масловский», занимая наибольшую площадь, обладает наиболее развитой инфраструктурой. Более высокая степень заполнения парка делает свободные земельные участки крайне привлекательными для инвесторов.

Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности

В 2013 году деятельность Общества, прежде всего, была направлена на обеспечение условий для стабильной работы действующих резидентов парка и организацию строительства объектов инфраструктуры опережающими темпами, для предприятий, планирующих запуск производственных мощностей в 2014 году. Кроме того проводились работы по формированию прав на земельные участки территории индустриального парка, размежевание арендованных земель для нужд резидентов и государственного заказчика работ по строительству инфраструктуры парка, прохождения необходимых процедур для оформления договоров субаренды земельных участков, увеличения числа резидентов индустриального парка, контроля сроков и качества проведения проектных и строительно-монтажных работ по созданию объектов инфраструктуры и строительству предприятий резидентов парка, формирование источников доходов Общества.

Для достижения поставленных целей Общество в 2013 обеспечило внесение в уставной капитал денежных средства в размере 42,739 млн. руб.

В рамках ранее разработанного совместно с Департаментом архитектуры и строительной политики Воронежской области и КП ВО «Единая дирекция капитального строительства и газификации Воронежской области» плана проектных и строительно-монтажных работ по объектам инфраструктуры индустриального парка «Масловский» на 2013-2015 г, принято постановление правительства Воронежской области № 173 от 11.03.2013 г. «Об утверждении областной адресной инвестиционной программы по объектам для государственных (областных) нужд на 2013 г.» Выделены из областного бюджета финансовые средства на разработку ПСД и СМР более 680,0 млн.рублей.

В установленном порядке проведены конкурсные процедуры по отбору

аудитора Общества.

Полученный в марте 2014 года в аренду земельный массив территории индустриального парка «Масловский» разделен на отдельные земельные участки площадью 10 - 20 Га, что позволяет кратно сократить сроки выделения и предоставления участков в субаренду новым резидентам парка до 1,5 месяцев, вместо установленных ранее 6-7 месяцев.

В целях оптимизации затрат, ОАО «ВИнКо» подготовило заявку в Экспертный совет по реализации стратегии социально-экономического развития Воронежской области об установлении по арендной плате за земельные участки территории ИП «Масловский» льготного коэффициента «0» и в октябре 2013 советом принято положительное решение об установлении по арендной плате за земельные участки территории ИП «Масловский» льготного коэффициента «0».

Проводимая в 2013 году работа позволила создать управляющей компанией условия для начала строительства производственных мощностей ряда резидентов парка: ЗАО «ОФС Связьстрой-1 ВОКК», ООО ПЛК «Ангстрем», ООО «Выбор ОБД», ООО «Металлист».

В отчетном периоде продолжалась работа по формированию источников дополнительных доходов общества. Так в 2013 заключено 33 договора по следующим направлениям: разработка технических условий на присоединение к сетевым объектам инфраструктуры, содержание общепарковой территории, субаренда земельных участков, формирование земельных участков, информационное обеспечение. Это позволило получить дополнительные доходы обществу в сумме 1023,9 тыс. рублей.

На основании решения межведомственной комиссии по размещению производительных сил на территории Воронежской области в 2013 году в состав резидентов индустриального парка включены 3 резидента (ООО «Выбор С», ООО «Парк А», ОАО «Воронежмедстекло».

В 2013 г. Обществом в результате открытого конкурса в электронном виде приобретена спецтехника для обеспечения содержания и обслуживания общепарковой территории. Кроме того, в штатное расписание введены должности

тракториста-машиниста и уборщика территорий.

Анализ
исполнения плановых показателей финансово-хозяйственной деятельности
Общества в 2013 г.

№ п/п	Наименование статьи доходов	Сумма, тыс.руб.		
		2013г.		% исполнен ия
		план	факт	
1.1.	Доходы от оказания консалтинговых услуг	1 500,0	641,7	42,8
1.2.	Доход от сдачи в аренду очистных сооружений	1 000,0	-	
1.3.	Доход от сдачи в аренду станции водозабора	500,0	-	
1.4.	Доход от продажи электроэнергии	24 670,8	-	
1.5.	Доход от содержания общепарковой территории	0,0	244,4	
1.6.	Доход от продажи производственных корпусов для малого бизнеса	0,0	-	
1.7.	Доходы от осуществления функции заказчика при строительстве	0,0	-	
1.8.	Доход от составления межевого плана, постановки на кадастровый учет земельного участка	-	-	
1.9.	Доходы от сдачи в субаренду земельных участков	-	137,8	
	<u>ИТОГО ДОХОДЫ</u>	<u>27 670,8</u>	<u>1 023,9</u>	<u>3,7</u>
	<u>Проценты к получению</u>		<u>543,0</u>	
	<i>Наименование статьи расходов</i>			
2.1.	Содержание объектов инфраструктуры	17 752,4	3 073,1	17,3
2.2.	Амортизация объектов инфраструктуры	10 827,0	16 873,1	155,8
2.3.	Расходы по содержанию управляющей компании	20 396,5	11 765,0	57,7
2.4.	Расходы по приобретению электроэнергии	21 434,2	-	
2.5.	Расходы по содержанию общепарковой территории	0,0	798,8	
2.6.	Расходы по строительству производственных корпусов для малого бизнеса	0,0	-	
2.7.	Арендная плата (3 земельных участка)	0,0	10 770,0	
	<u>ИТОГО РАСХОДЫ</u>	<u>70 410,1</u>	<u>43 280,0</u>	<u>60,2</u>
	Прибыль (убыток) до налогообложения	-42 739,3	-41 713,1	97,6

Доходы

Недополучение дохода от оказания консалтинговых услуг в 2013 году обусловлено недостаточным количеством новых резидентов парка. Так, в 2013 г. компании «Агрострой Пелgrimов», «КЮН», ООО «Временя года», ООО «МосГеоЦентр» планировали войти в состав резидентов парка. Работа по оказанию содействия включения указанных компаний в состав резидентов парка будет продолжена в 2014 г.

Договором аренды и эксплуатации локальных очистных сооружений предусмотрено получение прибыли в случае оказания резидентам парка услуг по водоотведению. В 2013 г. в связи с недостаточной загрузкой локальных очистных сооружений (3% от проектной мощности) эксплуатировать локальные очистные сооружения с экономическим эффективным тарифом не представляется возможным. Кроме того, малый объем сточных вод не позволяет эксплуатировать локальные очистные сооружения в зимний период из-за опасности замерзания сетей канализации.

Планом строительно-монтажных работ КП ВО «Единая дирекция», согласованным с Департаментом архитектуры и строительной политики Воронежской области и ОАО «ВинКо» было предусмотрено получение в 2013 г. в уставной капитал объектов инфраструктуры, введенных в эксплуатацию – станция водозабора и трансформаторная подстанция «Индустриальная». В связи с тем, что указанные объекты в 2013 г. не переданы в уставной капитал ОАО «ВинКо», получать доход от сдачи в аренду указанных объектов не представляется возможным. Общество совместно с ДИЗО ВО предпринимает необходимые шаги по организации и ускоренному проведению дополнительной эмиссии и внесению объектов инфраструктуры в уставной капитал. Планируемый срок завершения процедуры II-III квартал 2014 г.

Общество совместно с ДЭР ВО в 2013 г. провело работу по заключению договоров содержания общепарковой территории, предполагающих поддержание в пригодном для использования состоянии внутрипарковых проездов, земельных участков общего пользования, прилегающую к промышленным предприятиям

территорию. В 2013 г. из запланированных 15 резидентов парка, договор содержания общепарковой территории заключили 4 компании (ООО «компания Аспект», ООО «ЛС», ООО «Парк А», ООО «Воронежмедстекло»). Работа по заключению договоров с остальными резидентами будет продолжена в 2014 г.

Общество планировало в 2013 г. подобрать соинвестора и начать проектирование производственных площадей для субъектов малого и среднего бизнеса с целью дальней продажи или предоставления в аренду. В связи с тем, что в 2013 г. на указанные цели бюджетное финансирование не было определено, ОАО «ВинКо» не планирует продолжать работу по указанному направлению, передав земельные участки, необходимые для строительства инвестору, на основании решения МВК по размещению производительных сил на территории Воронежской области.

Для выполнения функции заказчика-застройщика по объектам инфраструктуры ИП «Масловский», Общество внесло соответствующее изменение в устав организации, включив соответствующий вид деятельности. Однако в 2013 г. руководством Воронежской области принято решение о нецелесообразности передачи функции заказчика-застройщика по объектам инфраструктуры ИП «Масловский» ОАО «ВинКо». Т.о. возможность реализации указанной функции Обществом будет рассмотрена при освоении новых территорий.

Передача в субаренду земельных участков на территории индустриального парка «Масловский» осуществляется управляющей компанией на основании решений Межведомственной комиссии по размещению производительных сил на территории Воронежской области. В 2013 г. решением МВК 3 резидента вошли в состав резидентов ИП «Масловский» (ООО «Парк А», ООО «Выбор С», ОАО «Воронежмедстекло»), которым переданы в субаренду земельные участки на сумму 137,8 тыс.р. Работа в данном направлении будет продолжена.

Расходы

Экономия расходов по содержанию объектов инфраструктуры связана с переносом сроков внесения в уставной капитал указанных объектов. Плановый

срок увеличения уставного капитала путем внесения объектов инфраструктуры индустриального парка установлен на II-IV квартал 2014 г. в соответствии с Планом-графиком мероприятий, необходимых для приватизации государственного имущества путем его внесения в уставный капитал ОАО «ВИнКо», утвержденный временно исполняющим обязанности заместителя председателя правительства Воронежской области – руководителя департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области М.И. Увайдовым. Кроме того, приказом генерального директора ОАО «ВИнКо» №13/3–О от 17.06.2013 г. «О консервации» локальные очистные сооружения переведены на консервацию, что позволяет экономить амортизационные отчисления.

Экономия расходов по содержанию управляющей компании в 2013 г. образовалась в связи с незаполнением штатного расписания из-за отсутствия потребности в сотрудниках, в связи с переносом сроков запуска объектов инфраструктуры в эксплуатацию. Кроме того, в 2013 г. сформировалась экономия расходов на приобретение компьютеров, оргтехники и мебели, программного обеспечения.

Расходы по приобретению электроэнергии Общество в 2013 г. не несло, т.к. ПС «Индустриальная» была подключена только в декабре 2013 г. Плановый срок передачи ПС «Индустриальная» в уставной капитал ОАО «ВИнКо» для её эксплуатации II-III квартал 2014 г.

В 2013 г. общество, в целях поддержания общепарковой территории, а также общепарковых автомобильных дорог в надлежащем состоянии, приобрело спецтехнику (трактор, навесное оборудование). Помимо этого, в штат организации введены единицы сотрудников: тракторист, уборщик территории, заведующий хозяйством. Для компенсации затрат на содержание общепарковой территории советом директоров ОАО «ВИнКо» был утвержден тариф для резидентов парка в размере 0,24 р. за 1 м² в год. Однако, не смотря на неоднократные обращения управляющей компании, договоры на содержание общепарковой территории заключили только 4 резидента парка (ООО «ЛС», ООО «Парк А», ОАО «Воронежмедстекло», ООО «Аспект»). Таким образом, полная

компенсация затрат на содержание общепарковой территории в 2013 г. не произошла. В 2014 г. работа по заключению договоров общепарковой территории будет продолжена.

В 2013 г. в целях сокращения резидентами парка временных затрат по формированию и оформлению прав на земельные участки территории индустриального парка «Масловский», Общество взяло в аренду территорию индустриального парка. По согласованию с ДИЗО ВО и ДЭР ВО было запланировано установление нулевой арендной ставки за арендованные земельные участки. Однако, Экспертным советом по реализации стратегии социально-экономического развития Воронежской области решение об установлении понижающего коэффициента «0» для арендованных земельных участков было принято в октябре 2013 г. для арендной платы в 2014 г. Таким образом, начиная с 2014 г. арендная плата для управляющей компании по земельным участкам ИП «Масловский», расположенным на территории Новоусманского муниципального района Воронежской области составляет 0 р.

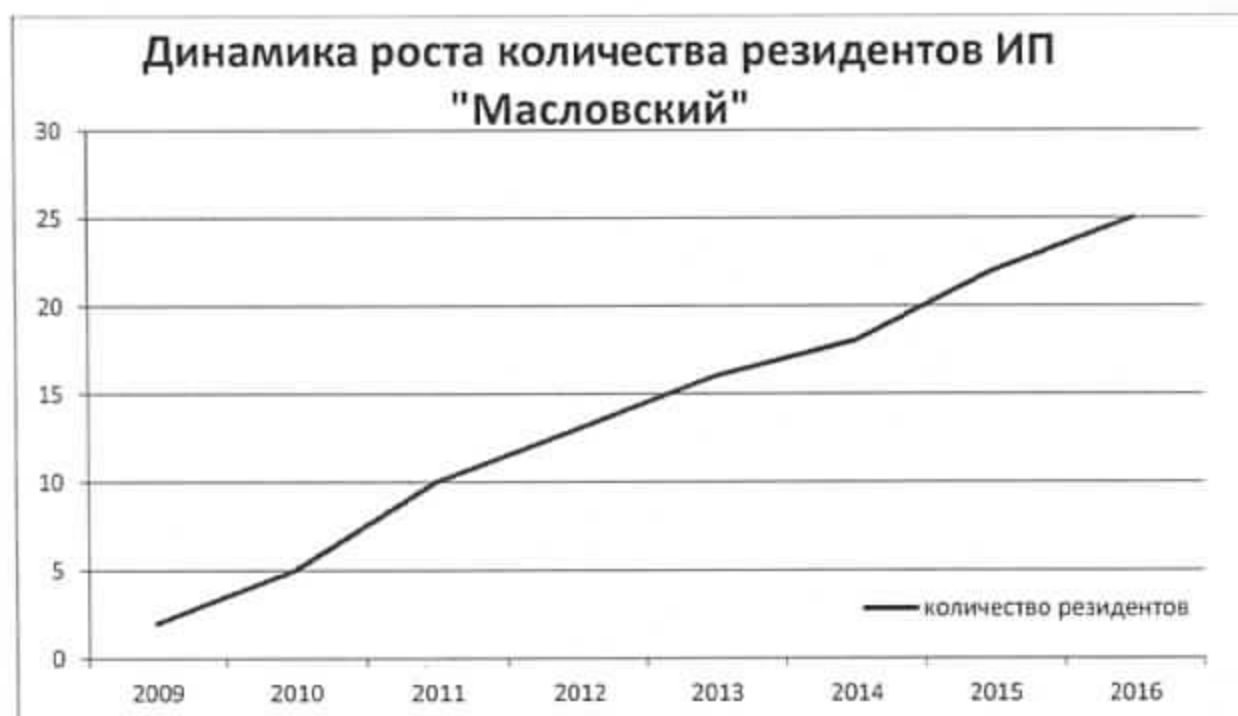
Приоритетные направления деятельности Общества

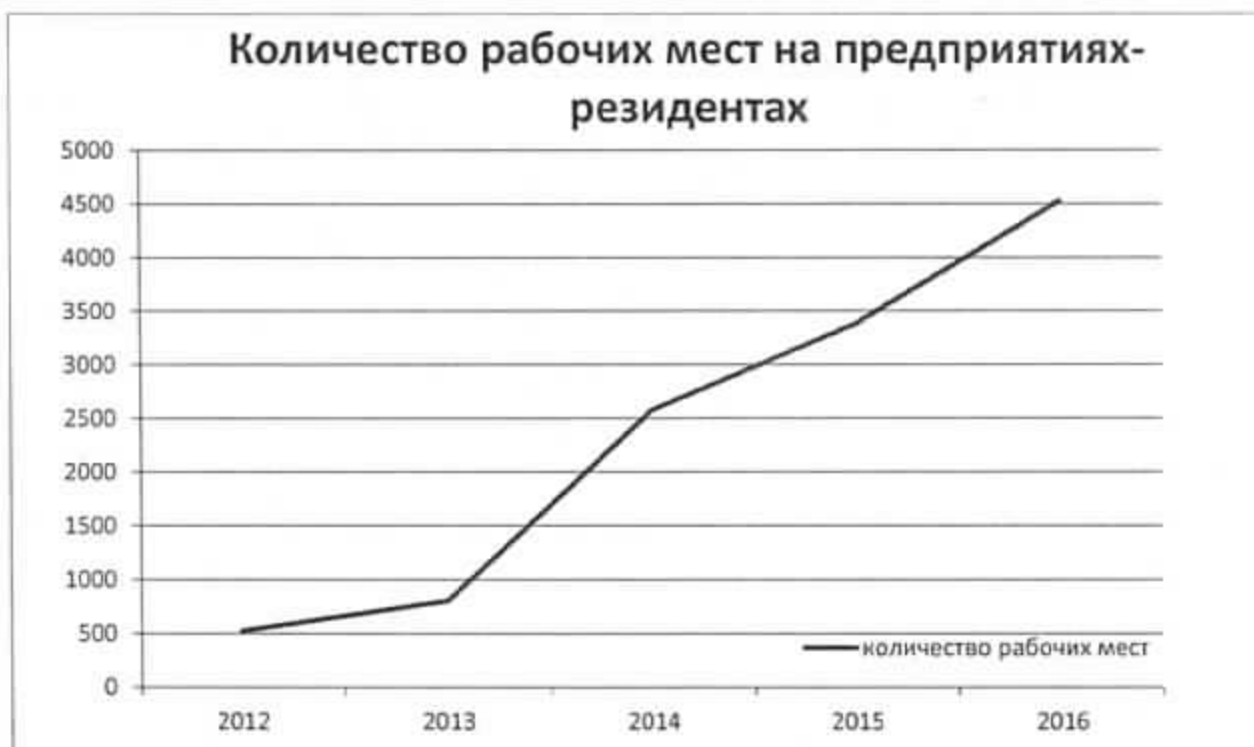
В 2014 году приоритетными направлениями деятельности Общества являются обеспечение запуска производственных мощностей резидентов ИП «Масловский», контроль качества и сроков проектирования и строительства объектов и сетей инфраструктуры парка, внесение в уставной капитал объектов инфраструктуры и инженерных сетей, заполнение индустриального парка резидентами, формирование и реализация механизмов и инструментов увеличения доходов Общества, формирование новых индустриальных парков на территории Воронежской области.

Проведенная Обществом совместно с ДАСП ВО, ДЭР ВО, ДИЗО ВО, КП ВО «Единая дирекция» работа позволила создать условия для завершения строительства и ввода в эксплуатацию в 2014 году производственных мощностей следующих резидентов индустриального парка:

№ п/п	Наименование резидента	Планируемый срок ввода в эксплуатацию	Объем инвестиций, тыс. руб.	К-во занятых на предприятии чел.
1	ООО «Выбор ОБД»	Сентябрь 2014 г.	1 094 000	800
2	ООО УСК «Спецстальтехмонтаж»	Июль 2014 г.	505 000	275
3	ЗОО «ОФС Связьстрой-1 ВОКК»	Сентябрь 2014 г.	425 000	368
4	ООО ПК «Ангстрем»	Ноябрь 2014 г.	1 583 000	1200
5	ООО «Металлист»	Июнь 2014 г.	527 000	300
	ВСЕГО		4 134 000	2 943

Реализация приоритетных направлений деятельности ОАО «ВИНКО» по дальнейшему развитию территории индустриального парка, содержанию и обслуживанию объектов инфраструктуры и обеспечению их сохранности, а также оказанию резидентам парка услуг по подаче электроэнергии, водоснабжению и водоотведению, обеспечению связью позволит качественно улучшить основные показатели деятельности индустриального парка.





В 2014 г. будет продолжена договорная работа с резидентами индустриального парка с целью формирования механизмов выхода Общества на самоокупаемость и получение в дальнейшем прибыли от основной деятельности.

Для решения задачи увеличения площади индустриального парка Обществом совместно с Департаментом экономического развития Воронежской области и администрацией Каширского муниципального района Воронежской области в 2013 г. велась работа по подготовке необходимых материалов и документов для организации индустриального парка на территории Каширского муниципального района. Данная работа будет продолжена обществом в 2014 г.

В целях инфраструктурного обеспечения строительства производственных предприятий резидентов, а также ввода в эксплуатацию и бесперебойного функционирования построенных предприятий Общество в 2014 г. продолжит работу по координации и мониторингу проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ по созданию объектов инфраструктуры и инженерных сетей индустриального парка.

Считаем необходимым более активно привлекать на свободные небольшие площадки малый бизнес. Развитие его позволит более эффективно использовать

территорию индустриального парка, а так же оказывать сопутствующие услуги для предприятий –резидентов. Кроме этого в ближайшее время по мере ввода в строй новых производственных мощностей необходимо создать условия для оказания вспомогательных услуг. Это создание парковочных охраняемых автостоянок, пунктов питания, шиномонтажных постов, пунктов питания и пр. Вплоть до медпунктов, оборудованных для оказания первоочередной медицинской помощи.

Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Проведен качественный анализ рисков, связанных с деятельностью Общества, с учетом необходимости исполнения обязательств перед действующими и новыми резидентами.

Основными рисками являются:

- пересмотр планов инвесторов по размещению производств и объемам выпускаемой продукции;
- повышение стоимости работ, выполняемых подрядными организациями при создании объектов инфраструктуры;
- сокращение налоговых поступлений в бюджет Воронежской области.

Уровень риска отказа инвесторов от реализации проектов оценивается как незначительный, т.к.:

- по состоянию на 1.01.2014 г. порядка 50%; территории индустриального парка «Масловский» уже распределено между резидентами, с которыми подписаны соглашения об осуществлении инвестиционной деятельности, предусматривающие финансовую и юридическую ответственность инвестора за нарушение сроков строительства или отказ от реализации инвестиционного проекта.
- резидентам индустриального парка оказываются меры государственной поддержки, стимулирующие развитие инвестиционной деятельности и

снижающие риски реализации проектов для инвесторов.

Уровень риска повышения стоимости работ, выполняемых подрядными организациями, оценивается как низкий, т.к.:

- Отбор подрядных организаций осуществляется на конкурсной основе в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" и проводится путем проведения торгов в форме конкурса или аукциона, в том числе аукциона в электронной форме.

Сделок признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, не проводилось.

Совет директоров Общества

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества.

Согласно решению единственного акционера ОАО «Воронежская индустриальная корпорация» от 26 июня 2013 года (Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области № 1147 «О решении единственного акционера общества «Воронежская индустриальная корпорация».

Совет директоров Общества избран в следующем составе:

ФИО	Должность
Гусев Александр Викторович (Председатель)	Заместитель губернатора Воронежской области — первый заместитель председателя правительства Воронежской области
Юсупов Сергей Валентинович	Первый заместитель руководителя департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области

	области
Дмитриев Вадим Анатольевич	Заместитель руководителя департамента экономического развития
Разумова Ирина Григорьевна	заместитель начальника отдела экспертного анализа и оценки эффективности деятельности органов власти департамента экономического развития Воронежской области
Найчук Михаил Юрьевич	Заместитель руководителя управления жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области

Члены совета директоров в уставном капитале Общества не участвует.

В 2013 г. проведено 7 заседаний Совета директоров Общества. В рамках своей компетенции Советом директоров рассмотрено 27 вопросов, касающихся самых разных сфер деятельности Общества. Заседания

Генеральный директор

Генеральный директор — осуществляет руководство текущей деятельностью ОАО «Воронежская индустриальная корпорация».

Решением единственного акционера открытого акционерного общества «ВОРОНЕЖОБЛКОМУНСЕРВИС » от 08 ноября 2011 года (приказ № 1929) на должность генерального директора Общества назначен Чуфенёв Владимир Николаевич. В уставном капитале общества не участвует.

Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в 2013 году

На основании Федерального закона «Об акционерных обществах» и в соответствии с уставом Общества решения о выплате вознаграждения и (или) компенсации расходов, связанных с исполнением членами Совета директоров своих функций, а также установление размера таких вознаграждений и компенсаций принимаются общим собранием акционеров.

В течение 2013 года общими собраниями акционеров Общества решения о выплате вознаграждений и (или) компенсаций членам Совета директоров не принимались.

На основании Федерального закона «Об акционерных обществах» и в соответствии с уставом Общества с Генеральным директором Общества заключается трудовой договор, определяющий размер оплаты его труда. Договор от имени Общества подписывается председателем Совета директоров.

Критерии определения вознаграждения генерального директора

В соответствии с п.5.2. трудового договора генеральному директору выплачиваются вознаграждения по итогам работы за календарный год (квартал) с согласия совета директоров после представления на рассмотрение совету директоров отчета о результатах финансово-хозяйственной деятельности Общества за отчетный период.

Премия по результатам труда, по итогам работы за 2013год генеральному директору Общества выплачена на основании п.5.6. Коллективного договора ОАО «ВинКо», согласована на заседании совета директоров (протокол б/н от 25.12.2013г.).

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества

Дивидендная политика Общества основывается на следующих принципах:

- при наличии прибыли Общество ежегодно планирует направлять ограниченную ее часть на выплату дивидендов, используя остающуюся в распоряжении Общества прибыль преимущественно для реинвестирования, в целях роста капитализации компании;
- оптимальное сочетание интересов Общества и его акционеров;
- необходимость повышения инвестиционной привлекательности Общества и его капитализации;
- уважение и строгое соблюдение прав акционеров, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и наилучшей практикой корпоративного поведения;
- прозрачность механизмов определения размера дивидендов и их выплаты

Совет директоров при определении рекомендуемого общему собранию акционеров размера дивидендов ориентируется на показатели чистой прибыли, определяемой на основе бухгалтерской отчетности Общества.

Рекомендуемая сумма дивидендных выплат определяется Советом директоров на основе финансовых результатов деятельности Общества по итогам года.

По результатам деятельности в 2013 году Советом директоров решения о выплате дивидендов не принимались.

Сведения об использованных энергетических ресурсах

№ п/п	Вид использованного энергетического ресурса	Количество	Сумма, тыс. руб.
1.	Электроэнергия (Квт./час)	0	0
2.	Бензин АИ-95 ЭКТО (литров)	5 772,02	159,1
3.	Дизельное топливо	2 866,1	75,4

Информация о крупных сделках и сделках с заинтересованными лицами

ОАО «ВИНКО» в 2013 г. не заключало крупных сделок.

В нижеприведенной таблице раскрыта информация по операциям с лицами (юридическими или физическими), которые имеют право распоряжаться более чем 10% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, либо составляющих уставный или складочный капитал вкладов, долей Общества.

Информация об операциях с основными собственниками Общества
(тыс.руб.)

Операции	За отчетный год	За предыдущий год
<i>Выручка от реализации и прочие доходы</i>	-	-
<i>Затраты и расходы</i>	8 440	-
Расходы по аренде земельных участков	8 440	-
Прочие расходы		

Свободный земельный участок территории индустриального парка «Масловский» площадью 995 049 кв.м., расположенный в пределах городского округа – город Воронеж по адресу г. Воронеж, ул. Солдатское поле, 285/12, передан 20 марта 2013г. департаментом имущественных и земельных отношений по договору аренды ОАО «ВИНКО» сроком на 5 лет с правом последующей субаренды.

Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения

В своей деятельности Общество придерживается политики максимального соблюдения принципов корпоративной культуры, заложенных в Кодексе корпоративного поведения, рекомендованных к применению Распоряжением ФКЦБ от 04.04,2002 г. № 421/р «О рекомендации к применению Кодекса корпоративного поведения».

Корпоративное поведение в Обществе основано на уважении прав и законных интересов его участников и способствует эффективной деятельности Общества, в том числе увеличению стоимости активов Общества, поддержанию финансовой стабильности и прибыльности Общества.

Деятельность Общества основывается на следующих принципах корпоративного управления:

- осуществление своей деятельности в интересах акционеров и иных заинтересованных лиц;
- соблюдение норм действующего законодательства;
- соблюдение и эффективная защита прав акционеров посредством:
 - > обеспечения равных прав и возможностей в получении информации для всех акционеров;
 - > равного отношения к акционерам Общества;
 - > обеспечения возможности для акционеров осуществлять свои права, связанные с участием в деятельности Общества.
- создание эффективной системы органов управления Общества;
- информационная прозрачность деятельности Общества, которая обеспечивается посредством:
 - > размещения на корпоративном сайте Общества www.vinkorp.ru информации об Обществе в объеме, предусмотренном действующим законодательством;
 - > обеспечение раскрытия информации о своей деятельности в максимально короткие сроки;

- > регулярность и оперативность предоставления информации;
- > использование таких способов распространения информации, которые обеспечивают акционерам Общества и иным заинтересованным лицам свободный, необременительный и наименее затратный доступ к раскрываемой информации.
- подотчетность органов управления Общества акционерам:
 - > высший орган управления Обществом - Общее собрание акционеров ежегодно рассматривает итоги деятельности Общества;
 - > Совет директоров обеспечивает стратегическое управление деятельностью Общества и осуществляет контроль работы менеджеров;
 - > Исполнительный орган Общества - генеральный директор обязан добросовестно: разумно и эффективно осуществлять руководство текущей деятельностью Общества в интересах его долгосрочного устойчивого развития и получения акционерами выгоды от этой деятельности.
- контроль за финансово-хозяйственной деятельностью:
 - > действующая в обществе система контроля его финансово-хозяйственной деятельности направлена на обеспечение доверия инвесторов к Обществу и его органам управления;
 - > основной целью контроля финансово-хозяйственной деятельности Общества является защита капиталовложений акционеров и активов Общества;
 - > контроль финансово-хозяйственной деятельности в Обществе осуществляется Советом директоров, Ревизором и Аудитором Общества.

Корпоративных конфликтов, связанных с ненадлежащим выполнением Обществом рекомендаций Кодекса корпоративного поведения, в Обществе не было.

Показатель чистых активов ОАО «ВИнКо», тыс.руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2013 года	На 31 декабря 2012 года	На 31 декабря 2011 года
Чистые активы	528 353	518 993	-492
Уставный капитал	575 473	532 734	100

Превышение уставного капитала над объемом чистых активов обусловлено инвестиционной стадией процесса развития индустриального парка. В этот период затраты на формирование материально-технической базы Общества, содержание офисных помещений, обеспечение бесперебойной работы персонала Общества (заработная плата, отчисления, налоги, приобретение расходных материалов), содержание общепарковой территории (в т.ч. охрана объектов инфраструктуры) не покрываются собственными доходами Корпорации. Низкий уровень доходов обусловлен неисполнением подрядными организациями сроков проведения строительно-монтажных и пуско-наладочных работ по объектам инфраструктуры и инженерным сетям индустриального парка, что, в свою очередь, делает невозможным принять их в уставный капитал Общества с последующей коммерческой эксплуатацией. Кроме того, потребности резидентов парка в коммунальных услугах недостаточны и не обеспечивают полноценной загрузки построенных и сданных в эксплуатацию объектов инфраструктуры.

В 2014 году планируется внесение в уставный капитал Общества помимо объектов инфраструктуры и сетей (стоимость будет уточнена в соответствии с независимой оценкой) денежных средств в размере 15 000 тыс. руб.

Общество продолжает вести финансово-хозяйственную и коммерческую деятельность, на его балансе имеются активы и отсутствуют претензии со стороны кредиторов, организация выполняет обязательства по уплате платежей в бюджет и внебюджетные фонды, у нее нет задолженности по выплате заработной платы работникам, а кредиторы не предъявляют своих требований. Кроме того, Корпорация и принимает реальные меры по улучшению показателей своего финансового состояния с целью достигнуть положительного соотношения между чистыми активами общества и величиной его уставного капитала: произведен

расчет тарифов и подготовлены к подписанию договоры на содержание общепарковой территории, постоянно ведется организационная работа по сокращению сроков ввода в эксплуатацию объектов инфраструктуры для их последующего коммерческого использования, принимаются в долгосрочную аренду земельные участки территории индустриального парка для последующей передачи в субаренду инвесторам.