

УТВЕРЖДЕН
годовым общим собранием
ОАО «Калужская ипотечная корпорация»
«30» июня 2010 г.
Протокол № б/н от 30.06.2010

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Советом директоров
ОАО «Калужская ипотечная корпорация»
«28» мая 2010 г.
Протокол № 85 от 28.05.2010

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ

Открытого акционерного общества

«Калужская ипотечная корпорация»

за 2009 год.

Генеральный директор

Главный бухгалтер



В.И. Попов

Г.В. Червякова

Содержание

1. Общие сведения об ОАО «Калужская ипотечная корпорация»	3-4
2. Положение Общества в отрасли	5
3. Приоритетные направления деятельности Общества	5
4. Отчет Совета директоров Общества	5-6
5. Перспективы развития Общества	6
6. Отчет о выплате дивидендов	6
7. Описание факторов риска	7
8. Перечень сделок	7
9. Органы управления	8-9
10. Сведения о размере вознаграждения органам управления Общества	9-10
11. Информация о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения	10
12. Иная информация	10

1. Общие сведения об ОАО «Калужская ипотечная корпорация».

Полное фирменное наименование.

Открытое акционерное общество «Калужская ипотечная корпорация»

Сокращенное наименование.

ОАО «Калужская ипотечная корпорация».

Место нахождения, почтовый адрес Общества и контактные телефоны.

Место нахождения: 248001, г. Калуга, ул. Кирова, 17

Почтовый адрес: 248001, г. Калуга, ул. Кирова, 17

Тел./факс: (4842) 57-63-09

Адрес электронной почты: oao.kik@gmail.com

Адрес страницы в сети Интернет: www.ipoteka.kaluga.ru

Сведения о государственной регистрации.

ОАО «Калужская ипотечная корпорация» зарегистрировано Инспекцией МНС России по Ленинскому округу г. Калуга 29 января 2003 г., основной государственный регистрационный № 1034004401166

Сведения об уставном капитале.

Уставный капитал ОАО «Калужская ипотечная корпорация» составляет 130 000 000 рублей. Он состоит из номинальной стоимости размещенных акций Общества – 130 000 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая.

Сведения об акционерах ОАО «Калужская ипотечная корпорация».

Наименование ценных бумаг	Количество принадлежащих акций (шт.)	Размер доли в уставном капитале (%)
Открытое акционерное общество «Корпорация развития Калужской области»	129 999	99,99
Общество с ограниченной ответственностью «Индустриальный парк «Ворсино»	1	0,00077

Сведения об аудиторе эмитента.

Наименование: ЗАО Аудиторская фирма "Кредо-Аудит"

Место нахождения: 248002, г.Калуга, ул. Ф.Энгельса, д. 147

Тел./факс: (4842) 72-00-71

Адрес электронной почты: credo@kaluga.ru

Данные о лицензии аудитора:

Номер лицензии: Е 000692

Дата выдачи: 25.06.2002

Срок действия: до 25.06.2012г.

Орган, выдавший лицензию: Минфин РФ

Органы управления ОАО «Калужская ипотечная корпорация».



С вопросами, относящимися к компетенции органов управления Общества, можно ознакомиться в Уставе Общества, размещенном на странице в сети Интернет по адресу: www.ipoteka.kaluga.ru

Сведения о Филиале Общества.

Полное фирменное наименование:

Обнинский Филиал Открытого акционерного общества «Калужская ипотечная корпорация»

Место нахождения и почтовый адрес: 249039, г. Обнинск, ул. Калужская, 20.

Ведение реестра.

Ведение реестра акционеров ОАО «Калужская ипотечная корпорация» осуществляет самостоятельно. Лицо, ответственное за ведение реестра – генеральный директор Попов Владимир Игоревич.

Контактный телефон: (4842) 79-04-10

Основные направления деятельности Общества

Основным предметом деятельности ОАО «Калужская ипотечная корпорация» в соответствии с Уставом являются услуги, связанные с предоставлением ипотечных жилищных займов физическим лицам. Общество также оказывает юридические услуги, осуществляет строительную деятельность, иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

В 2009 году ОАО «Калужская ипотечная корпорация» подписала соглашение с ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» о наделении Корпорации полномочиями Агента по реструктуризации с возможностью предоставления стабилизационных займов заемщикам, попавшим в трудную жизненную ситуацию и не

имеющим возможности оплачивать ежемесячные платежи по ипотечным кредитам, за счет средств ОАО «АРИЖК».

2. Положение Общества в отрасли.

ОАО «Калужская ипотечная корпорация» учреждена Правительством Калужской области в январе 2003 года с целью развития в Калужской области системы ипотечного жилищного кредитования граждан и предоставляет населению услуги по получению долгосрочных кредитов под залог приобретаемого жилья.

Общество осуществляет свою деятельность в целях:

- ◆ содействия привлечению денежных средств граждан в жилищную и инвестиционную сферу;
- ◆ обеспечения доступности населению долгосрочных целевых ипотечных жилищных кредитов;
- ◆ расширения объемов жилищного строительства;
- ◆ повышения благосостояния граждан и улучшения социально-экономической ситуации в регионе.
- ◆ получения прибыли;

Официальное открытие офиса Корпорации состоялось 11 апреля 2003 года. Именно с этого момента для жителей области появилась возможность улучшить свои жилищные условия с помощью долгосрочного ипотечного кредита.

ОАО «Калужская ипотечная корпорация» является одним из лидеров ипотечного рынка Калужской области - по итогам 2009 года доля выданных совместно с банками-партнерами ипотечных кредитов составила 23,47% (это второй результат после Сбербанка – 53,09%).

3. Приоритетные направления деятельности Общества.

- услуги, связанные с предоставлением ипотечных жилищных займов физическим лицам для приобретения жилья на территории Калужской области, а также последующее рефинансирование выданных ипотечных займов и выкупленных у банков-партнеров ипотечных кредитов;
- купля-продажа закладных;
- сопровождение рефинансированных закладных;
- купля-продажа недвижимости;
- сдача в аренду недвижимости.

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

Несмотря на существенное падение количества выданных ипотечных кредитов в начале 2009 года ОАО «Калужская ипотечная корпорация» удалось удержать объемы ипотечного кредитования по итогам года. В 2009 году общемировой экономический кризис не помешал сохранить объем ввода нового жилья на территории области на уровне

запланированных показателей. Таким образом, в 2009 году удалось успешно реализовать программу формирования доступного жилья на территории Калужской области.

Стоит обратить внимание на то, что хотя объем ипотечного кредитования не снизился, практически все сделки проводились либо на вторичном рынке, либо в рамках реализации социально-ориентированных проектов (поселок «Молодежный», Швейцарская деревня). Случаи кредитования нового жилья были единичны.

Сравнительный анализ поквартальной выдачи через банки-партнеры в 2008 и 2009 годах

период	2008 год		2009 год	
	Сумма, млн. руб.	Кол-во, шт.	Сумма, млн. руб.	Кол-во, шт.
1-ый квартал	118,31	112	28,88	28
2-ой квартал	77,60	67	69,40	86
3-ий квартал	72,33	57	84,64	79
4-ый квартал	78,47	72	129,33	120
Итого	346,71	308	312,25	313

В отчетном периоде выкуплено закладных у коммерческих банков в количестве 290 на общую сумму 292 963 тыс. руб. Рефинансировано закладных в количестве 286 на общую сумму 288 549 тыс. руб.

С сентября 2009 года Корпорация предложила рынку новый ипотечный продукт – «Военная ипотека». Программа «Военная ипотека» позволяет военнослужащему приобрести жилье практически без привлечения собственных средств. Выплата первоначального взноса за жилье и погашение кредита происходит за счет поступлений на именной накопительный счет военнослужащего. При этом военнослужащий может использовать собственные накопления для увеличения размера первоначального взноса, чтобы приобрести жилье большей стоимости.

В течение 2009 года на рынке жилой недвижимости Калужской области наметился ряд новых тенденций, которые необходимо учитывать при формировании рынка доступного жилья на территории региона в будущем.

1. Происходит активное формирование новых экономических зон на территории Калужской области. В 2005 году Правительством Калужской области был принят курс на активное привлечение прямых инвестиций в регион, в результате чего на Севере области, в районе пос. Ворсино и в г. Калуге образовались территории с высокой концентрацией новых промышленных мощностей. Это привело к существенному росту на комфортное жилье в этих районах области.

В рамках действия закона Калужской области «Об областной целевой программе «Обеспечение жильем молодых семей в Калужской области на 2003-2010 годы», а также постановления Правительства Калужской области «Об утверждении положения о порядке предоставления молодым семьям льготных займов на приобретения жилья» был подписан государственный контракт на оказание услуг для государственных нужд Калужской области № 5м-98-04/0 1 от 23.11.2004. Целевого финансирования в 2009 году не

производилось (в рамках программы было получено в 2004 году – 3611 тыс. руб., в 2005 году – 6611 тыс. руб.). Аккумулировано на 01.01.2009 аннуитетных платежей по ранее выданным займам по вышеуказанной программе – 3112 тыс. руб.

5. Перспективы развития Общества.

- стабилизация и дальнейшее развитие рынка ипотечного кредитования;
- стимулирование строительства жилья, особенно для поддержания инвестиционной привлекательности Калужской области для существующих и потенциальных инвесторов;
- увеличение доступности строящегося жилья для основной массы населения Калужской области;
- расширение присутствия ОАО «Калужская ипотечная корпорация» в сегменте кредитования первичного рынка жилья.

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.

В отчетном периоде дивиденды по акциям Общества не начислялись и не выплачивались.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

Любая хозяйственная деятельность связана с определенными рисками.

Каждый из факторов, представленных далее, может оказать неблагоприятное влияние на деятельность и общее финансовое положение Общества. Это в свою очередь может отрицательно сказаться на способности Общества обслуживать свои платежные обязательства.

В случае возникновения одного или нескольких перечисленных рисков, Общество предпримет все возможные меры по устранению сложившихся негативных изменений.

Проводимые Обществом мероприятия будут зависеть от ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может полностью гарантировать, что действия, направленные на преодоление негативных изменений, приведут к существенному изменению положения, поскольку абсолютное большинство приведенных рисков находится вне контроля Общества и связаны с внешними факторами:

- ◆ неблагоприятная макроэкономическая ситуация в стране;
- ◆ изменение процентных ставок;
- ◆ изменение доходов и расходов населения;
- ◆ выход на рынок более привлекательных ипотечных программ;
- ◆ рост цен на жилые помещения;
- ◆ сокращение количества предложений на рынке жилой недвижимости;
- ◆ банкротство ряда строительных компаний;
- ◆ неспособность выполнения заемщиками обязательств по ипотечным кредитам;
- ◆ досрочное погашение кредита;
- ◆ изменения приоритетов Правительства РФ в области решения задач, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России.

8. Перечень крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, совершенных Обществом в 2010 году.

Крупных сделок ОАО «Калужская ипотечная корпорация» в 2009 году не совершало.

Сведения о сделках с заинтересованностью:

№ п/п	Предмет сделки, ее существенные условия	Заинтересованные лица в сделке	Орган Общества, принявший решение об одобрении сделки. Дата одобрения сделки
1.	Приобретение Обществом у ООО «Технопарк «Гребцево» транспортного средства – легкового автомобиля марки FORD FOCUS по цене 290 000 рублей.	- генеральный директор и член совета директоров Общества В.И. Попов является генеральным директором ОАО «Корпорация развития Калужской области» - управляющей организации ООО «Технопарк «Гребцево» - акционером Общества, владеющим более 20% голосующих акций, является ОАО «Корпорация развития Калужской области», также ОАО «Корпорация развития Калужской области» владеет более 20% долей в уставном капитале ООО «Технопарк «Гребцево», являющегося стороной в сделке.	Совет директоров Общества (протокол № 78 от 29.09.2009)

9. Органы управления Общества.

Состав Совета директоров Общества

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Краткие биографические данные, занимаемая должность	Кол-во акций во владении	
			На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	Акимов Максим Алексеевич –	1970 года рождения Образование - высшее, окончил: Калужский государственный педагогический институт им. К.Э. Циолковского Специальность – история и социально-политические дисциплины Место работы: Правительство Калужской области Занимаемая должность: Заместитель Губернатора Калужской области	не имеет	не имеет
2	Заливацкий Руслан Анатольевич	1977 года рождения Образование - высшее, окончил: Финансовую академию при Правительстве РФ Специальность – экономист Место работы: Министерство экономического развития Калужской области Занимаемая должность: Министр	не имеет	не имеет
3	Попов Владимир Игоревич	1973 года рождения Образование - высшее, окончил: Финансовую академию при Правительстве РФ Специальность – экономист Место работы: ОАО «Корпорация развития Калужской области» Занимаемая должность: генеральный директор По совместительству ОАО «Калужская ипотечная корпорация» Занимаемая должность: генеральный директор	не имеет	не имеет

4	Любимов Николай Викторович	1971 года рождения Образование - высшее, окончил: Калужский государственный педагогический институт им. К.Э. Циолковского Специальность – история и социально-политические дисциплины Место работы: Городская Управа г. Калуги Занимаемая должность: Городской Голова городского округа «Город Калуга»	не имеет	не имеет
5	Новосельцев Геннадий Станиславович	1974 года рождения Образование - высшее, окончил: Московский Технологический институт Специальность – радиоинженер Место работы: ООО «Индустриальный парк «Ворсино» Занимаемая должность: Генеральный директор	не имеет	не имеет

В период с 01.01.2009 по 30.06.2009 указанный состав Совета директоров Общества осуществлял полномочия на основании решения годового общего собрания акционеров Общества от 30.06.2008, в период с 30.06.2009 по 31.12.2009 указанный состав Совета директоров Общества осуществлял полномочия на основании решения годового общего собрания акционеров Общества от 30.06.2009.

В течение 2009 года членами Совета директоров сделки с акциями Общества не совершались.

Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества.

В соответствии с уставом Общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет генеральный директор. Генеральный директор Общества назначается на должность Советом директоров Общества.

Формирование коллегиального исполнительного органа уставом Общества не предусмотрено.

Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа Общества (избран решением Совета директоров Общества от 03.12.2007 г., протокол № 56):

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Краткие биографические данные, занимаемая должность	Кол-во акций во владении	
			На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	Попов Владимир Игоревич	1973 года рождения Образование - высшее, окончил: Финансовую академию при Правительстве РФ Специальность – экономист Место работы: ОАО «Корпорация развития Калужской области» Занимаемая должность: генеральный директор По совместительству ОАО «Калужская ипотечная корпорация» Занимаемая должность: генеральный директор	не имеет	не имеет

В.И. Попов обыкновенными акциями Общества не владеет, доли в уставном капитале Общества не имеет.

В течение 2009 года лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа Общества, сделки с акциями Общества не совершались.

10. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного органам управления Общества в 2009 году.

По решению общего собрания акционеров членам Совета директоров за период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов наблюдательного совета. Общая сумма таких вознаграждений и компенсаций устанавливается решением общего собрания акционеров.

Общее собрание акционеров может рассмотреть вопрос о выплате вознаграждений и компенсаций расходов членам Совета директоров за выполнение ими своих обязанностей в качестве самостоятельного вопроса повестки дня общего собрания акционеров или в качестве составной части вопроса о порядке распределения прибыли по итогам финансового года.

Члены Совета директоров Общества не вправе получать вознаграждение и (или) компенсацию расходов за исполнение ими своих обязанностей кроме как вознаграждения и (или) компенсации расходов, получаемых по решению общего собрания акционеров. На годовом общем собрании акционеров ОАО «Калужская ипотечная корпорация» по итогам работы за 2008 год решение о выплате вознаграждения членам Совета директоров Общества не принималось.

На основании Федерального закона «Об акционерных обществах» и в соответствии с уставом общества с генеральным директором заключен трудовой договор, определяющий сроки и размеры оплаты его услуг. Договор от имени общества подписан председателем Совета директоров на основании решения совета директоров Общества.

11. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.

Корпоративное управление в ОАО «Калужская ипотечная корпорация» строится на принципах защиты прав акционеров и инвесторов, прозрачности и информационной открытости.

Защита прав акционеров и инвесторов обеспечивается:

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

Прозрачность и информационная открытость Общества обеспечивается:

- ◆ проведением общих собраний акционеров, перед началом которых каждый акционер получает пакет документов, включающий в себя всю необходимую информацию о проведении собрания;
- ◆ посредством публикаций о деятельности Общества в средствах массовой информации;

- ♦ размещением информации и отчетов на сайте ОАО «Калужская ипотечная корпорация» в Интернете.

Корпоративных конфликтов, связанных с ненадлежащим исполнением Обществом рекомендаций Кодекса корпоративного поведения, в отчетном году не возникало.

Корпоративное управление и контроль за деятельностью Общества осуществляют:

- ♦ Общее собрание акционеров;
- ♦ Совет директоров;
- ♦ Генеральный директор (единоличный исполнительный орган);
- ♦ Ревизионная комиссия.

12. Иная информация, предусмотренная уставом акционерного общества или иным внутренним документом акционерного Общества

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