

УТВЕРЖДЕН
годовым общим собранием
ОАО «Калужская ипотечная корпорация»
«30» июня 2011 г.
Протокол № б/н от 30.06.2011

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Советом директоров
ОАО «Калужская ипотечная корпорация»
«28» мая 2011 г.
Протокол № 93 от 28.05.2011
Председатель Совета директоров
ОАО «Калужская ипотечная корпорация»


М.А. Акимов


ГODOVOЙ ОТЧЕТ

ОАО «Калужская ипотечная корпорация»

за 2010 год



г. Калуга
2011

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ.

Полное фирменное наименование.

Открытое акционерное общество «Калужская ипотечная корпорация»

Сокращенное наименование.

ОАО «Калужская ипотечная корпорация».

Место нахождения Общества.

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: ipoteka@kaluga.ru

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 Общества.

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».

Согласно Уставу ОАО «Калужская ипотечная корпорация» органами управления Обществом являются:



Общее собрание акционеров является высшим органом управления Обществом. Путем принятия решений на общих собраниях акционеры реализуют свое право на участие в управлении Обществом.

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества в соответствии с полномочиями, определенными Уставом Общества, утверждает текущие и долгосрочные планы, контролирует эффективность управления Обществом, осуществляемого Генеральным директором. Работу Совета директоров организует Председатель Совета директоров, который избирается членами Совета директоров из их числа большинством голосов от общего числа Членов Совета директоров.

Генеральный директор является единоличным исполнительным органом управления Общества и осуществляет оперативное управление текущей деятельностью Общества. Генеральный директор подотчетен в своей деятельности Совету директоров и Общему собранию акционеров.

Для осуществления контроля за финансово – хозяйственной деятельностью Общества Общим собранием акционеров Общества избирается ревизионная комиссия. Ревизионная комиссия обеспечивает контроль за формированием достоверной финансовой и бухгалтерской отчетности. По итогам проверки финансово – хозяйственной деятельности Общества ревизионная комиссия составляет заключение.

Для проведения проверки и подтверждения достоверности годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество привлекает независимую профессиональную аудиторскую организацию. Аудитор Общества утверждается решением общего собрания акционеров Общества по предложению Совета директоров Общества.

ОАО «Калужская ипотечная корпорация» участвует в уставных капиталах следующих организаций:

- ОАО «Калугагражданпроект» - доля участия в уставном капитале 25%
- ООО «Вся недвижимость» - доля участия в уставном каптале 100%
- ООО БК «Девелопмент» - доля участия в уставном капитале 99%

Основные принципы корпоративного управления в Обществе

- ◆ соблюдение требований законодательства Российской Федерации, положений Устава Общества;
- ◆ обеспечение защиты прав акционеров и инвесторов;
- ◆ прозрачность и информационная открытость;
- ◆ эффективный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества и оценка качества управления бизнесом;
- ◆ подотчетность Генерального директора Совету директоров Общества и общему собранию акционеров Общества;
- ◆ подотчетность Совета директоров Общества общему собранию акционеров Общества;
- ◆ совершение всех сделок в интересах Общества, с учетом интересов всех акционеров.

Более подробно 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 кредитов физическим лицам. Общество также оказывает юридические услуги, осуществляет строительную деятельность, иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

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.

ОАО «Калужская ипотечная корпорация» сохранила лидирующие позиции на ипотечном рынке Калужской области - по итогам 2010 года доля выданных совместно с банками-партнерами ипотечных кредитов составила 21,56% (это второй результат после Сбербанка – 45,63%).

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;
- инвестиционно - строительная деятельность, реализация недвижимости.
- предоставление имущества в аренду;
- операции по купле-продаже различных активов.

4. ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Федеральным законом «Об акционерных обществах» Совету директоров отводится решающая роль в обеспечении прав акционеров, разрешении корпоративных конфликтов, в формировании и реализации стратегии развития Общества, а также в обеспечении роста капитализации компании.

В январе 2010 года Советом директоров утвержден план мероприятий деятельности ОАО «Калужская ипотечная корпорация» до 2012 года как регионального ипотечного оператора жилищного кредитования, в котором содержатся основные направления

деятельности Общества, направленные на стабилизацию и дальнейшее развитие рынка ипотечного кредитования, а именно:

1. Участие ОАО «Калужская ипотечная корпорация» в проекте застройки микрорайона «Восточный» г. Балабаново, что позволит:
 - 1.1. Увеличить жилищный фонд прилегающих к Индустриальному парку «Ворсино» территорий.
 - 1.2. Увеличить доступность получения и приобретения жилья.
 - 1.3. Минимизировать риски инвесторов при строительстве.
 - 1.4. Стабилизировать ипотечную деятельность ОАО «Калужская ипотечная корпорация» в сложившихся текущих условиях взаимоотношений с АИЖК.
 - 1.5. Минимизировать стоимость жилья благодаря контролю издержек строительства.
 - 1.6. Гарантировать сроки реализации проекта.
2. Внедрение нового кредитного продукта – ипотечного кредита «Материнский капитал». Это позволит увеличить размер предоставляемого ипотечного кредита на сумму средств материнского капитала и соответственно позволит приобрести более комфортное жилье.
3. Внедрение механизма ипотечного страхования, что позволит уменьшить сумму первоначального взноса с 30% до 10%.
4. Участие ОАО «Калужская ипотечная корпорация» в Программе по стимулированию кредитования застройщиков, реализующих проекты жилья эконом - класса, и физических лиц, приобретающих жилые помещения в рамках данных проектов (Программа «Стимул») – программе, разработанной АИЖК, позволяющей кредитовать физических лиц на этапе строительства жилья и оказывать поддержку застройщикам.

Указанным планом мероприятий деятельности ОАО «Калужская ипотечная корпорация» предусмотрено участие Общества в проекте застройки микрорайона «Восточный» г. Балабаново. Ввиду недостаточного финансирования, реализация проекта строительства жилого комплекса «Восточное Балабаново» существенно отставала от графика. Участие в проекте частной компании ООО «БК Девелопмент» затрудняло привлечение средств федеральных институтов развития, которые могли бы ускорить реализацию проекта. Советом директоров ОАО «Калужская ипотечная корпорация» в марте 2010 года было принято решение о приобретении Обществом доли в размере 99% уставного капитала ООО «БК Девелопмент». 22 апреля 2010 года был подписан договор купли – продажи доли уставного капитала ООО «БК Девелопмент».

Результаты финансово – экономической деятельности в отчетном 2010 году характеризуются следующими данными:

В 2010 году достигнут один из лучших показателей выдачи ипотечных кредитов (608,75 млн. рублей) – это связано в основном с внедрением новых ипотечных продуктов АИЖК: «Военная ипотека» (с сентября 2009 года), «Новостройка» (с апреля 2010 года), «Материнский капитал» (с июля 2010 года) – 150 сделок на 243,4 млн. рублей

Качество поставок закладных и высокий уровень сопровождения позволяли в течение 2010 года регулярно обращаться с запросами на увеличение лимитов рефинансирования по

всем продуктам Агентства – достигнуты максимальные объемы рефинансирования за всё время деятельности Корпорации (601,10 млн.рублей).

В отчетном периоде выкуплено закладных у коммерческих банков в количестве 483 на общую сумму 615 137 тыс. руб. Рефинансировано закладных в количестве 472 на общую сумму 605 312 тыс. руб.

Убыток бухгалтерский за 2010 год составил 3772 тыс. рубля.

Чистые активы Общества на 31.12.2010 года составили 133 871 тыс. рублей.

Убыток, подлежащий покрытию 2 629 тыс. рублей.

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.

Сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, Общество в 2010 году не совершало.

Сведения о крупной сделке:

Дата совершения сделки	Орган общества, принявший решение об одобрении сделки	Дата одобрения сделки	Предмет сделки, ее существенные условия
22.04.2010	Общее собрание акционеров	31.03.2010	Приобретение Обществом у ООО «Обнинское агентство ипотечного жилищного кредитования» доли в уставном капитале ООО «БК Девелопмент» в размере 99% номинальной стоимостью 45 054 900 рублей по цене 445 054 900 рублей.

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: Правительство Калужской области Занимаемая должность: Заместитель Губернатора Калужской области	не имеет	не имеет
5	Новосельцев Геннадий Станиславович	1974 года рождения Образование - высшее, окончил: Московский Технологический институт Специальность – радиотехник Место работы: Администрация муниципального района «Боровский район» Занимаемая должность: Глава Администрации муниципального района «Боровский район»	не имеет	не имеет

В период с 01.01.2010 по 30.06.2010 указанный состав Совета директоров Общества осуществлял полномочия на основании решения годового общего собрания акционеров Общества от 30.06.2009, в период с 30.06.2010 по 31.12.2010 указанный состав Совета директоров Общества осуществлял полномочия на основании решения годового общего собрания акционеров Общества от 30.06.2010.

В течение 2010 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; переизбран на новый срок решением Совета директоров Общества от 03.12.2010 протокол № 90):

№ 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 2010 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 2010 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 2009 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.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

В.И. ПОПОВ

ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР

Г.В. ЧЕРВЯКОВА

