

УТВЕРЖДЕН
годовым общим собранием
ОАО «Калужская ипотечная корпорация»
«22» июня 2012 г.
Протокол № б/н от 22.06.2012

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Советом директоров
ОАО «Калужская ипотечная корпорация»
«03» мая 2012 г.
Протокол № 103 от 03.05.2012

ГODOVOЙ ОТЧЕТ

ОАО «Калужская ипотечная корпорация»
за 2011 год



г. Калуга
2012

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 по состоянию на 31.12.2011.

Уставный капитал ОАО «Калужская ипотечная корпорация» по состоянию на 31 декабря 2011 года составляет 130 000 000 рублей. Он составляется из номинальной стоимости размещенных акций Общества – 130 000 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. На указанную дату процедура размещения дополнительных обыкновенных акций Общества (государственный регистрационный номер выпуска 1-01-08005-А-002D) не завершена.

Сведения об акционерах ОАО «Калужская ипотечная корпорация».

В конце 2011 года состоялось вхождение Калужской области в лице министерства экономического развития Калужской области в состав акционеров Общества в процессе увеличения уставного капитала Общества.

09.09.2011 осуществлена государственная регистрация дополнительного выпуска обыкновенных именных бездокументарных акций ОАО «Калужская ипотечная корпорация» в количестве 100 000 штук номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая, размещаемых путем закрытой подписки (государственный регистрационный номер выпуска 1-01-08005-А-002D). В результате размещения дополнительных акций Калужской областью в лице министерства экономического развития Калужской области приобретено 43,48% голосующих акций ОАО «Калужская ипотечная корпорация». Зачисление обыкновенных именных акций в количестве 100 000 штук на лицевой счет в реестре владельцев именных ценных бумаг ОАО «Калужская ипотечная корпорация» осуществлено 29.12.2011.

Изменения в устав Общества, связанные с увеличением уставного капитала до 230 000 000 рублей по результатам размещения дополнительных акций, зарегистрированы Инспекцией Федеральной налоговой службы по ленинскому округу г. Калуги 06 марта 2012 года.

С 29 декабря 2011 года количество акционеров Общества увеличилось до трех

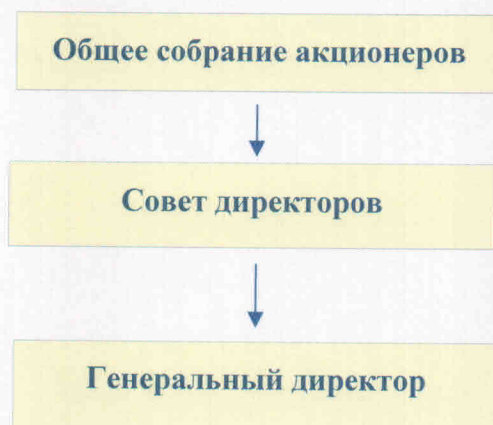
Наименование ценных бумаг	владельца	Количество принадлежащих акций (шт.)	Размер доли в уставном капитале (%)
Калужская область в лице министерства экономического развития Калужской области		100 000	43,48
Открытое акционерное общество «Корпорация развития Калужской области»		129 999	56,52
Общество с ограниченной ответственностью «Индустриальный парк «Ворсино»		1	0,00043

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.

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

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

ОАО «Головной проектный институт гражданского строительства, застройки городов и поселков - Калугагражданпроект» - доля участия в уставном капитале 25%

ЗАО «Вся недвижимость» - доля участия в уставном капитале 100%

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.

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 ОАО «Калужская ипотечная корпорация» 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.

Несмотря на существенное увеличение конкуренции ОАО «Калужская ипотечная корпорация» удалось сохранить одну из ведущих позиций на ипотечном рынке Калужской области - по итогам 2011 года доля выданных совместно с банками-партнерами ипотечных кредитов составила 11,12% (это второй результат после Сбербанка – 51,6%).

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;
- ◆ продажа недвижимости;
- ◆ 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.

Члены Совета директоров Общества при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей действовали в интересах Общества, добросовестно и разумно, принимали активное участие во всех его заседаниях, которые всегда проходили при 100% кворуме.

Основные вопросы, обсуждавшиеся на заседаниях совета директоров ОАО «Калужская ипотечная корпорация» в 2011 году:

- участие Общества в проекте комплексного строительства жилья в Калужской области;
- участие Общества в качестве гаранта по сбыту жилых помещений в микрорайоне «Солнечный» г. Калуга;
- принятие решения в отношении деятельности дочернего общества – ООО «БК «Девелопмент»;
- созыв внеочередных общих собраний акционеров;
- утверждение Решения о дополнительном выпуске ценных бумаг Общества;
- вынесение на внеочередное общее собрание акционеров вопроса об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций;
- вынесение на внеочередное общее собрание акционеров вопроса об одобрении совершения Обществом сделки, в совершении которой имеется заинтересованность; связанной с размещением посредством закрытой подписки обыкновенных акций Общества в количестве 100 000 штук номинальной стоимостью 1 000 рублей.

Результаты финансово – экономической деятельности Общества в отчетном 2011 году характеризуются следующими данными:

В 2011 году Обществу удалось удержать объемы выдачи ипотечных кредитов (575,72 млн. рублей) – удельный вес новых ипотечных продуктов по сравнению с 2010 годом вырос:

«Военная ипотека» (22,02%), «Новостройка» (11,95%), «Материнский капитал» (12,41%).

Качество поставок закладных и высокий уровень сопровождения позволяли в течение 2011 года регулярно обращаться с запросами на увеличение лимитов рефинансирования по всем продуктам Агентства – объемы рефинансирования составили 508,36 млн.рублей.

В отчетном периоде выкуплено закладных у коммерческих банков в количестве 397 на общую сумму 520840,06 тыс. руб.

Прибыль бухгалтерская за 2011 год составил 20434 тыс. рублей.

Чистые активы Общества на 31.12.2011 года составили 149 896 тыс. рублей.

Прибыль, подлежащая распределению 16 025 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.
- участие Общества в развитии арендного жилья на территории Калужской области.

6. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА.

В связи с отсутствием прибыли по итогам деятельности Общества в 2010 финансовом году, акционерами Общества не принималось решение о выплате дивидендов за 2010 год. По результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев 2011 года также не принимались решения о выплате дивидендов.

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 2011 ГОДУ.

Крупных сделок Общество в 2011 году не совершало.

Сведения о сделках, в совершении которых имеется заинтересованность:

Орган общества, принявший решение об одобрении сделки	Заинтересованные лица	Предмет сделки, ее существенные условия
Совет директоров	Генеральный директор, член Совета директоров Попов В.И.	Предоставление займа Некоммерческому партнерству «Жилищный комплекс «Долина» в размере 3 600 000 на срок до 19.01.2012.
Внеочередное общее собрание акционеров	Член совета директоров Заливацкий Р.А.	Приобретение Калужской областью в лице министерства экономического развития Калужской области 100 000 дополнительных обыкновенных именных бездокументарных акций Общества номинальной стоимостью 1000 рублей в процессе размещения акций по закрытой подписке.

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: первый 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 01.01.2011 по 30.06.2011 указанный состав Совета директоров Общества осуществлял полномочия на основании решения годового общего собрания акционеров Общества от 30.06.2010, в период с 30.06.2011 по 31.12.2011 указанный состав Совета директоров Общества осуществлял полномочия на основании решения годового общего собрания акционеров Общества от 30.06.2011.

В течение 2011 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 21.10.2008 г., протокол № 66; 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 2011 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 2011 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 Совета директоров. 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 2010 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. 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.

12. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕМЕ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОБЩЕСТВОМ В 2011 ГОДУ ВИДОВ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ.

№	Вид использованного энергетического ресурса	Количество	Сумма, тыс. руб.
1	Электроэнергия (Квт./час)	31288	106
2	Бензин АИ-95 (литров)	16110	371

**13. 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.

И.О. ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА

М.В. НЕДЕЛИН

ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР

Г.В. ЧЕРВЯКОВА

