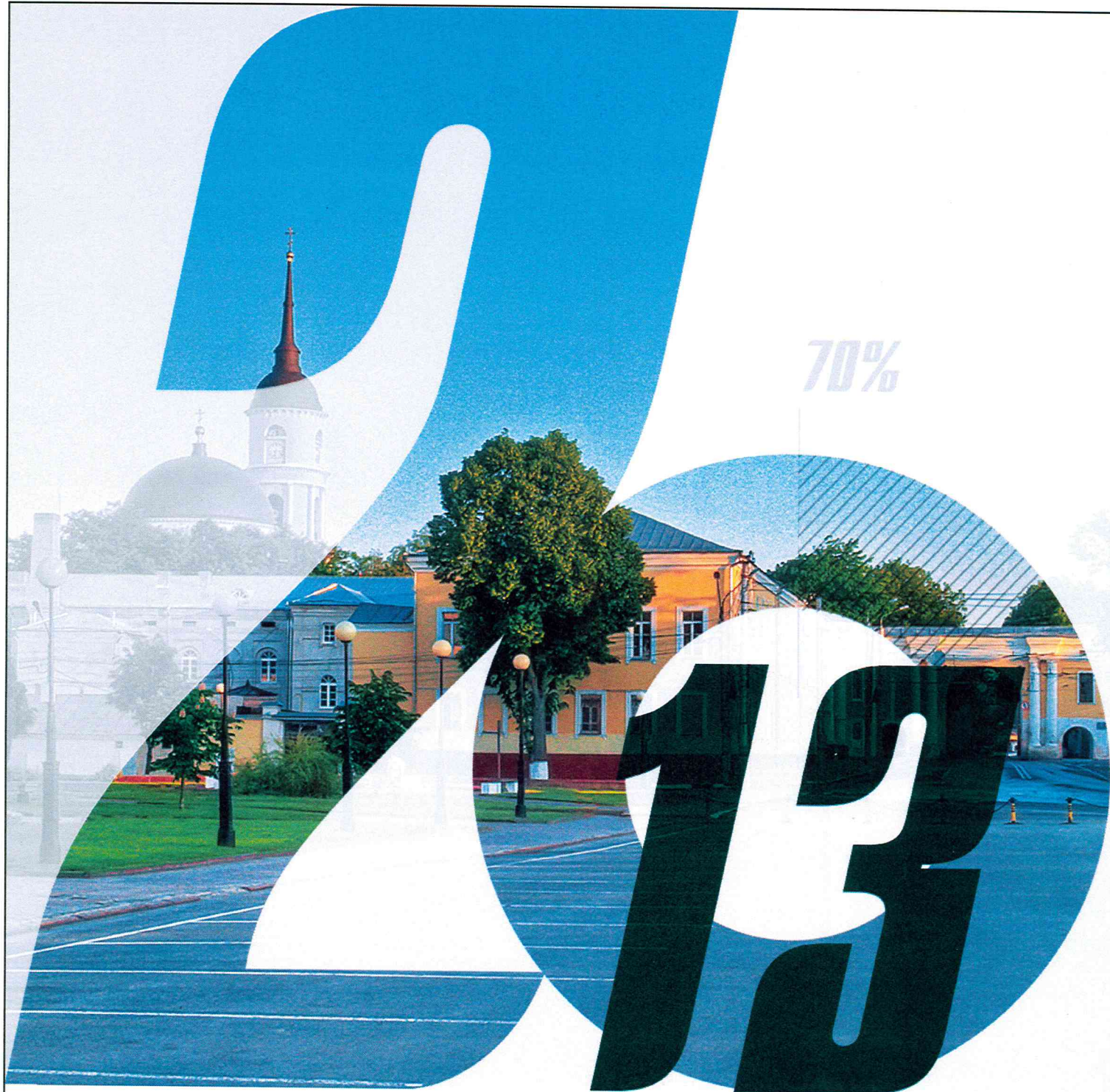




**КАЛУЖСКАЯ
ИПОТЕЧНАЯ
КОРПОРАЦИЯ**

ОТКРЫТОЕ
АКЦИОНЕРНОЕ
ОБЩЕСТВО

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

ОАО «Калужская ипотечная корпорация»
за 2013 год



УТВЕРЖДЕН

годовым общим собранием
ОАО «Калужская ипотечная
корпорация»

« 27 » июня 2014 г.

Протокол № 6/н от 27.06.2014

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО
УТВЕРЖДЕН**

Советом директоров
ОАО «Калужская ипотечная
корпорация»

« 27 » мая 2014 г.

Протокол № 146 от 27.05.2014

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

ОАО «Калужская ипотечная корпорация»
за 2013 год



**КАЛУЖСКАЯ
ИПОТЕЧНАЯ
КОРПОРАЦИЯ**

ОТКРЫТОЕ
АКЦИОНЕРНОЕ
ОБЩЕСТВО

Калуга — 2014 год.



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: <http://www.disclosure.ru/issuer/4027058661/>,
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 31.12.2013.

Уставный капитал ОАО «Калужская ипотечная корпорация» по состоянию на 31 декабря 2013 года составляет 333 400 000 рублей. Он состоит из номинальной стоимости размещенных акций Общества – 333 400 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая.

СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРАХ ОАО «КАЛУЖСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОРПОРАЦИЯ».

Наименование владельца ценных бумаг	Количество принадлежащих акций (шт.)	Размер доли в уставном капитале (%)
Калужская область в лице министерства экономического развития Калужской области	100 000	29,9940
Открытое акционерное общество «Корпорация развития Калужской области»	233 399	70,0056
Общество с ограниченной ответственностью «Индустриальный парк «Ворсино»	1	0,0003



СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ ОБЩЕСТВА.

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Аудитор-Сервис-К»

Место нахождения: 248000, г. Калуга, ул. Тульская, д. 38, офис 311

Тел./факс: (4842) 926-430

ООО АФ «Аудитор-Сервис-К» является членом Саморегулируемой организации (СРО) аудиторов Некоммерческое партнерство «Московской аудиторской палаты». ООО АФ «Аудитор-Сервис-К» включено в государственный реестр членов саморегулируемой организации аудиторов и ему присвоен номер ОРНЗ – 10203004462.

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

ОАО «КАЛУЖСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОРПОРАЦИЯ.

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

**ОБЩЕЕ
СОБРАНИЕ
АКЦИОНЕРОВ**



**СОВЕТ
ДИРЕКТОРОВ**



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР**

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 выбирается по результатам открытого конкурса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**ОАО «КАЛУЖСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОРПОРАЦИЯ» УЧАСТВУЕТ
В УСТАВНЫХ КАПИТАЛАХ СЛЕДУЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ
(СВЕДЕНИЯ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2014):**

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%

ЗАО «Новый адрес» - доля участия в уставном капитале 70%

**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» Милькис Николай Александрович.

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.



2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ.

В 2013 г. проведен анализ положения ОАО «Калужская ипотечная корпорация» на рынке ипотечного кредитования Калужской области.

При выборе того или иного ипотечного продукта потенциальные клиенты придерживаются следующих критериев:

- минимальная ставка кредита;
- максимальный срок кредита;
- минимальный первоначальный взнос;
- устное подтверждение доходов;
- максимальная сумма кредита;
- несколько условий выбора;
- отсутствие комиссий при выдаче кредита.

Ипотеку в Калуге и Калужской области представляют 13 ипотечных банков, которые предлагают заемщикам 95 ипотечных программ для приобретения жилья в кредит, как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости.

Ставки по ипотеке в Калуге и Калужской области находятся в диапазоне 7,90 – 18,00% годовых по рублевым кредитам и 7,00 – 12,00% годовых по валютным кредитам. Минимальный первоначальный взнос по ипотеке составляет 0%. Срок ипотечного кредитования может достигать 50 лет.

Ипотека в Калуге – это не только кредит на жилье. Ипотечные банки предлагают так же нецелевые кредиты под залог недвижимости, которая имеется в собственности заемщика.

ПЕРЕЧЕНЬ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ В КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ:

Программа / Банк	Валюта	Ставка	Срок кредита	Первый взнос
Кредит на покупку залоговых объектов недвижимости — евро ВТБ24	EUR	от 7.00 %	до 50 лет	от 10.00 %
Кредит на покупку залоговых объектов недвижимости — доллары ВТБ24	USD	от 7.00 %	до 50 лет	от 10.00 %
Программа «Квартира или комната» — доллары DeltaCredit	USD	от 7.50 %	5 – 25 лет	от 10.00 %
Программа «Строительство дома» — доллары (под залог имеющегося недвижимого имущества) DeltaCredit	USD	от 7.50 %	до 25 лет	от 15.00 %
Кредит по федеральной программе ГЭБ-Финанс	RUR	7.90 – 13.60 %	3 – 30 лет	от 10.00 %



Кредит «Новостройка АИЖК» Банк РОСТ	RUR	от 7.90 %	3 – 25 лет	30.00 – 70.00 %
Новостройка Калужская ипотечная корпорация	RUR	от 7.90 %	3 – 28 лет	от 20.00 %
Квартира на первичном рынке (фиксированная ставка) — доллары ВТБ24	USD	от 8.00 %	до 50 лет	от 30.00 %
Квартира на первичном рынке (фиксированная ставка) — евро ВТБ24	EUR	от 8.00 %	до 50 лет	от 30.00 %
Рефинансирование — евро ВТБ24	EUR	от 8.00 %	до 50 лет	от 0 %
Квартира на вторичном рынке (фиксированная ставка) — доллары ВТБ24	USD	от 8.00 %	до 50 лет	от 30.00 %
Квартира на вторичном рынке (фиксированная ставка) — евро ВТБ24	EUR	от 8.00 %	до 50 лет	от 30.00 %
Программа «Готовый дом» — доллары DeltaCredit	USD	от 8.00 %	до 25 лет	от 30.00 %
Рефинансирование — доллары ВТБ24	USD	от 8.00 %	до 50 лет	от 0 %
Ипотека молодым учителям Банк РОСТ	RUR	от 8.50 %	3 – 30 лет	от 10.00 %
Программа «Новостройка» — доллары DeltaCredit	USD	от 8.50 %	до 25 лет	от 15.00 %
Программа «Загородный дом» — доллары Русский ипотечный банк	USD	8.50 – 11.75 %	1 – 25 лет	от 30.00 %
Программа «Победа над формальностями» — доллары ВТБ24	USD	от 8.60 %	до 20 лет	от 50.00 %
Программа «Победа над формальностями» — евро ВТБ24	EUR	от 8.60 %	до 20 лет	от 50.00 %
Материнский капитал Калужская ипотечная корпорация	RUR	от 8.85 %	3 – 28 лет	от 10.00 %
Материнский капитал Образование	RUR	от 8.95 %	до 30 лет	от 10.00 %
Кредит Валютный — евро Росбанк	EUR	от 9.00 %	5 – 25 лет	от 15.00 %
Кредит Валютный — доллары Росбанк	USD	от 9.00 %	5 – 25 лет	от 15.00 %
Кредит на загородную недвижимость — евро Росбанк	EUR	от 9.00 %	5 – 25 лет	от 30.00 %
Кредит на квартиру (новостройка) — доллары Росбанк	USD	от 9.00 %	5 – 25 лет	от 20.00 %
Кредит на загородную недвижимость — доллары Росбанк	USD	от 9.00 %	5 – 25 лет	от 30.00 %
Кредит на покупку недвижимости под залог имеющейся недвижимости — доллары Росбанк	USD	от 9.00 %	5 – 25 лет	от 0 %
Рефинансирование — евро Росбанк	EUR	от 9.00 %	5 – 25 лет	от 0 %



Рефинансирование - доллары Росбанк	USD	от 9.00 %	5 – 25 лет	от 0 %
Кредит по федеральной программе Калужская ипотечная корпорация	RUR	от 9.10 %	3 – 28 лет	от 30.00 %
Кредит «АИЖК Flex» с периодом фиксации процентной ставки Банк РОСТ	RUR	9.10 – 12.25 %	3 – 25 лет	от 30.00 %
Ипотека для военнослужащих ВТБ24	RUR	от 9.40 %	5 – 20 лет	от 10.00 %
Кредит на покупку недвижимости под залог имеющейся недвижимости — евро Росбанк	EUR	от 9.50 %	5 – 25 лет	от 0 %
Кредит на покупку залоговых объектов недвижимости Связь-Банк	RUR	от 9.50 %	3 – 30 лет	от 0 %
Ипотека для военнослужащих Образование	RUR	от 9.50 %	от 3 лет	от 10.00 %
Военная ипотека Сбербанк России	RUR	от 9.50 %	3 – 20 лет	от 10.00 %
Кредит на квартиру (новостройка) — евро Росбанк	EUR	от 9.50 %	5 – 25 лет	от 20.00 %
Кредит для военнослужащих Калужская ипотечная корпорация	RUR	от 9.50 %	от 3 лет	от 10.00 %
Военная ипотека Банк РОСТ	RUR	от 9.50 %	от 3 лет	от 20.00 %
Нецелевой ипотечный кредит (фиксированная ставка) — евро ВТБ24	EUR	от 10.00 %	до 20 лет	от 0 %
Ипотечный жилищный кредит — доллары Россельхозбанк	USD	от 10.00 %	до 25 лет	от 0 %
Ипотека молодым ученым Банк РОСТ	RUR	10.00 – 10.50 %	3 – 25 лет	от 10.00 %
Кредит Эконом Росбанк	RUR	от MOSPRIME + 4.25 %	6 – 25 лет	от 15.00 %
Нецелевой ипотечный кредит — доллары ВТБ24	USD	от 10.00 %	до 20 лет	от 0 %
Программа «Молодая семья» — евро Россельхозбанк	EUR	от 10.00 %	до 25 лет	от 0 %
Программа «Молодая семья» — доллары Россельхозбанк	USD	от 10.00 %	до 25 лет	от 0 %
Военная ипотека Связь-Банк	RUR	от 10.00 %	3 – 20 лет	от 10.00 %
Кредит на покупку залоговых объектов недвижимости — рубли ВТБ24	RUR	от 10.00 %	до 50 лет	от 10.00 %
Ипотечный жилищный кредит — евро Россельхозбанк	EUR	от 10.00 %	до 25 лет	от 0 %
«Начни с малого» (до 31.08.2014) Росбанк	RUR	от 10.25 %	5 – 25 лет	от 10.00 %
Кредит на загородную недвижимость — рубли Росбанк	RUR	от 10.40 %	5 – 25 лет	от 30.00 %



Программа «Квартира или комната» — рубли DeltaCredit	RUR	от 10.50 %	5 – 25 лет	от 10.00 %
Покупка недвижимости на первичном рынке Связь-Банк	RUR	от 10.50 %	3 – 30 лет	от 10.00 %
Кредит Плюс - доллары (на расходы по ипотечной сделке, на ремонт приобретенной квартиры) DeltaCredit	USD	10.50 – 11.25 %	1 – 7 лет	от 0 %
Военная ипотека Россельхозбанк	RUR	от 10.50 %	3 – 24 лет	от 10.00 %
Рефинансирование — рубли Росбанк	RUR	от 10.60 %	5 – 25 лет	от 0 %
Кредит Рублевый Росбанк	RUR	от 10.60 %	5 – 25 лет	от 15.00 %
Покупка недвижимости на вторичном рынке Связь-Банк	RUR	от 10.70 %	3 – 30 лет	от 0 %
Программа «Молодая семья» — рубли Россельхозбанк	RUR	от 10.90 %	до 25 лет	от 0 %
Программа «Деньги на любые цели» — доллары DeltaCredit	USD	от 11.00 %	10 лет	от 0 %
Программа «Готовый дом» — рубли DeltaCredit	RUR	от 11.00 %	до 25 лет	от 30.00 %
Кредит «Вторичное жилье АИЖК» Банк РОСТ	RUR	11.20 – 12.25 %	3 – 30 лет	от 30.00 %
Кредит на квартиру (новостройка) — рубли Росбанк	RUR	от 11.20 %	5 – 25 лет	от 20.00 %
Ипотека на вторичном рынке Калужская ипотечная корпорация	RUR	11.25 – 13.50 %	5 – 25 лет	от 15.00 %
Программа «Строительство дома» — рубли (под залог имеющегося недвижимого имущества) DeltaCredit	RUR	от 11.25 %	до 25 лет	от 15.00 %
Кредит на покупку недвижимости под залог имеющейся недвижимости — рубли Росбанк	RUR	от 11.35 %	5 – 25 лет	от 0 %
Своя квартира Образование	RUR	11.50 %	до 30 лет	от 20.00 %
Нецелевой кредит - доллары Росбанк	USD	от 11.50 %	10 лет	от 0 %
Ваша Новостройка Образование	RUR	от 11.50 %	до 30 лет	от 20.00 %
Программа «Новостройка — рубли DeltaCredit	RUR	от 11.50 %	до 25 лет	от 15.00 %
Кредит «Всем по карману» Фора-банк	RUR	от 11.90 %	до 30 лет	от 20.00 %
Ипотечный жилищный кредит — рубли Россельхозбанк	RUR	от 11.90 %	до 25 лет	от 0 %
Нецелевой кредит — евро Росбанк	EUR	от 12.00 %	10 лет	от 0 %
Программа «Загородный дом» — рубли Русский ипотечный банк	RUR	12.00 – 15.75 %	1 – 25 лет	от 30.00 %



Кредит «Загородная недвижимость» — рубли Сбербанк России	RUR	от 12.00 %	1 – 30 лет	от 15.00 %
Ипотечный кредит на приобретение готового или строящегося жилья — рубли Сбербанк России	RUR	от 12.00 %	1 – 30 лет	от 15.00 %
Программа «Переезд» Русский ипотечный банк	RUR	12.10 – 13.25 %	до 2 лет	от 0 %
Рефинансирование — рубли ВТБ24	RUR	от 12.15 %	до 50 лет	от 0 %
Квартира на первичном рынке (фиксированная ставка) — рубли ВТБ24	RUR	от 12.15 %	до 50 лет	от 10.00 %
Квартира на вторичном рынке (фиксированная ставка) — рубли ВТБ24	RUR	от 12.15 %	до 50 лет	от 10.00 %
Ипотека на квартиры в новостройках (объекты аккредитованных застройщиков) Калужская ипотечная корпорация	RUR	от 12.25 %	до 25 лет	от 15.00 %
Рефинансирование жилищных кредитов Сбербанк России	RUR	от 12.25 %	до 30 лет	от 0 %
Строительство жилого дома — рубли Сбербанк России	RUR	от 12.50 %	1 – 30 лет	от 15.00 %
«Покупка» - рубли Кредит Европа Банк	RUR	от 12.50 %	3 – 20 лет	20.00 – 80.00 %
Новый дом Образование	RUR	от 12.75 %	до 30 лет	от 40.00 %
Программа «Победа над формальностями» - рубли ВТБ24	RUR	от 12.75 %	до 20 лет	от 35.00 %
Кредит «Вторичное жилье плюс» опция Материнский капитал Банк РОСТ	RUR	от 13.35 %	3 – 25 лет	20.00 – 70.00 %
Кредит «Вторичное жилье плюс» Банк РОСТ	RUR	от 13.35 %	5 – 25 лет	20.00 – 70.00 %
Кредит «Новостройка плюс» Банк РОСТ	RUR	14.00 %	3 – 15 лет	15.00 – 70.00 %
Нецелевой ипотечный кредит (фиксированная ставка) — рубли ВТБ24	RUR	от 14.15 %	до 20 лет	от 0 %
Кредит Плюс — рубли (на расходы по ипотечной сделке, на ремонт приобретенной квартиры) DeltaCredit	RUR	14.50 – 15.25 %	1 – 7 лет	от 0 %
Нецелевой кредит — рубли Росбанк	RUR	от 14.60 %	10 лет	от 0 %
Программа «Деньги на любые цели» - рубли DeltaCredit	RUR	от 15.00 %	10 лет	от 0 %
Перекредитование Связь-Банк	RUR	от 16.00 %	до 5 лет	от 0 %
Свободная ипотека — рубли Банк РОСТ	RUR	от 18.00 %	7 лет	от 0 %

Предложение ОАО «Калужская ипотечная корпорация» на рынке ипотечного кредитования оценивается как стабильно привлекательное, со значительным потенциалом роста. Основными преимуществами являются наличие большого ко-



личества интересных ипотечных продуктов по новостройкам, а также упрощенная процедура выдачи ипотеки. Основной недостаток - высокий первоначальный взнос и наличие комиссии банка при выдаче кредита.

3. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА.

ОАО «Калужская ипотечная корпорация» осуществляет деятельность по развитию рынка ипотечного жилищного кредитования на территории Калужской области, компания является региональным оператором ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК). В рамках взаимодействия с АИЖК Калужская ипотечная корпорация осуществляет выдачу, рефинансирование и сопровождение ипотечных кредитов и займов, является агентом по взысканию, а также гарантом по сбыту по программе «СТИМУЛ».

Основными направлениями деятельности Общества являются:

- 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.



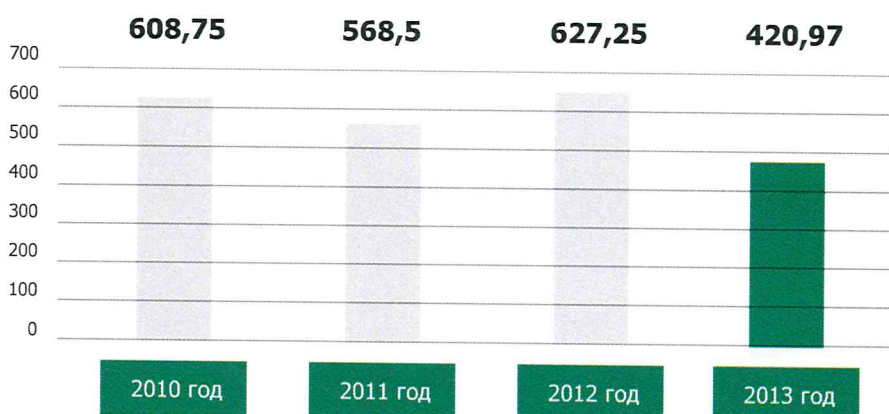
4. ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

В 2013 году ОАО «Калужская ипотечная корпорация» столкнулось со снижением объемов выдачи ипотечных кредитов через банки-партнеры по Стандартам АИЖК – 250 ипотечных кредитов на сумму 380,46 млн. рублей (для сравнения, в 2012 году – 426 ипотечных кредитов на сумму 627,25 млн. рублей).

Это связано, прежде всего, с существенной либерализацией параметров выдачи ипотечных кредитов игроками федерального уровня Сбербанком и ВТБ 24 – снижение первоначального взноса, интересные ипотечные продукты по новостройке, подтверждению доходов заемщика по справке банка.

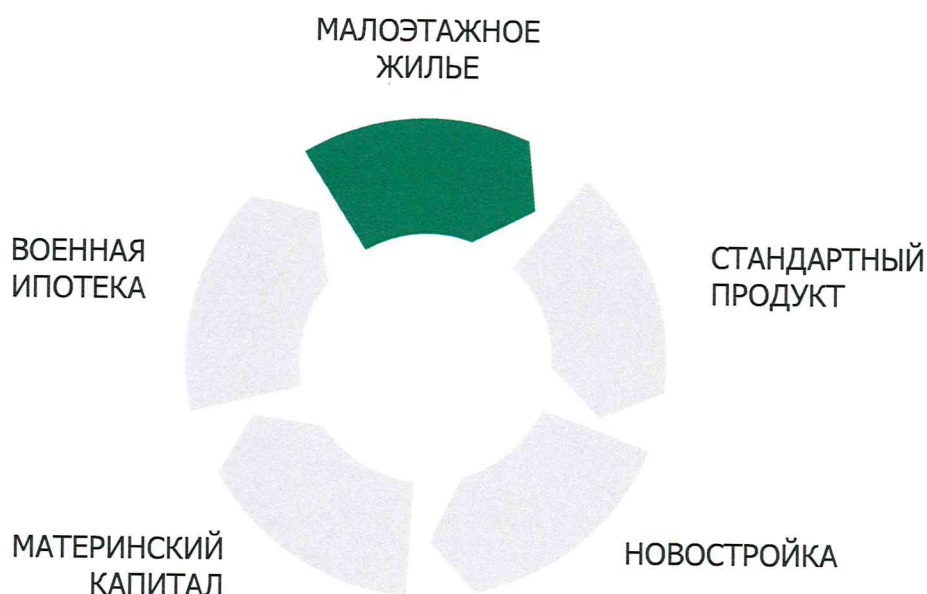
С целью сохранения объемов выдачи в мае 2013 года были проведены переговоры с банком «ДельтаКредит». В результате подписания Соглашения с банком, ОАО «Калужская ипотечная корпорация» стала выдавать из собственных средств ипотечные займы по Стандартам «ДельтаКредит» и рефинансировать заложенные на выгодных условиях. В 2013 году ОАО «Калужская ипотечная корпорация» выдала 24 ипотечных займа по Стандартам банка «ДельтаКредит» на сумму 40,52 млн. рублей.

Таким образом, общий объем выдачи самостоятельно и через банки-партнеры по всем Стандартам выдачи в 2013 году составил 274 ипотечных кредита/займа на сумму 420,97 млн. рублей.



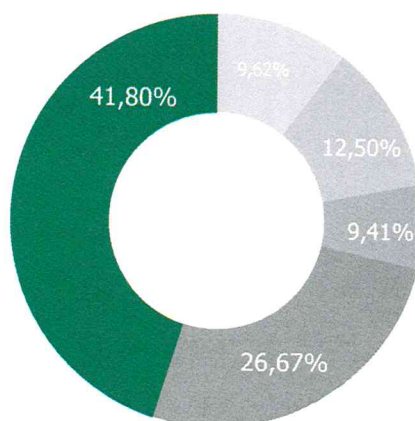
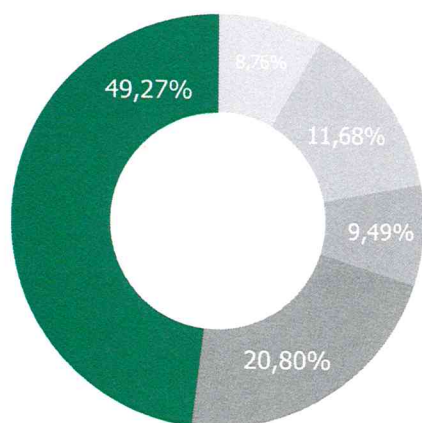


Корпорация предлагает ипотечные кредиты не только в сегменте коммерческой ипотеки, но и предлагает социально-ориентированные ипотечные продукты – «Военная ипотека», «Ипотека с использованием материнского капитала», «Новостройка» (имеются социальные вычеты для снижения процентной ставки)



Стоит отметить, что данный вид ипотечных продуктов в 2013 году составил по количеству – 41,97%

По сумме - 48,58% от объема выдачи





Для решения задачи расширения присутствия ОАО «Калужская ипотечная корпорация» в сегменте кредитования первичного рынка жилья в ноябре 2013 года проведены переговоры с АКБ «Связь-Банк» о возможности заключения агентского соглашения по выдаче ипотечных займов на этапе строительства по Стандартам банка с последующей продажей прав требований банку. Банк положительно оценил перспективы сотрудничества с Корпорацией и приступил к разработке совместного продукта, старт которого намечен на март 2014 года.

ОАО «Калужская ипотечная корпорация» поддерживает высокий уровень качества при рефинансировании закладных – в 2013 году нам присвоен высший 1-ый рейтинг, что позволяет выдавать ипотечные кредиты на более выгодных условиях (увеличены максимальные суммы выдачи).

По итогам 2013 года рефинансировано 306 закладных на сумму 475,52 млн. рублей (в том числе по Стандартам ОАО «АИЖК» на сумму 443,61 млн. рублей).

Основным источником дохода Корпорации в 2013 году являлось вознаграждение за сопровождение закладных, принадлежащих ОАО «АИЖК». На 31.12.2013г. Корпорация обслуживала 1750 закладных на сумму 1,6 млрд. рублей.

В 2013 году ОАО «Калужская ипотечная корпорация» приступило к развитию нового направления деятельности – создание рынка доступного арендного жилья на территории Калужской области. В конце 2013 года был завершен ремонт 16 квартир в жилом комплексе «Европейский квартал». Коммерческие предложения по аренде были направлены в отделы по персоналу предприятий ИП «Калуга-Юг». Доход от данного вида деятельности начнет поступать в первом квартале 2014 года. В 2013 году Обществом были получены убытки в размере 18,2 млн. руб., что в 6,3 раза больше убытков, полученных в 2012 г.

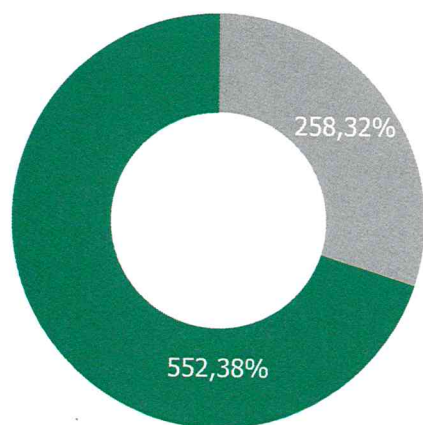
Всего в 2013 году на счета Общества поступило 557 млн. руб., израсходовано 604 млн. руб.

В структуре поступлений 537 млн. руб. или 96% составили поступления от основной деятельности и 20 млн. руб. или 4% - поступления от прочих видов деятельности (продажа активов, возврат займов и процентов по ним).

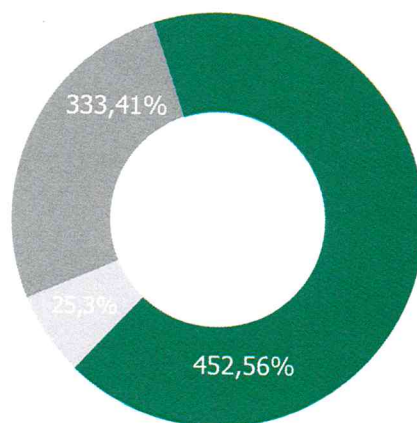
В структуре расходов 444 млн. руб. или 74% составили расходы по основной деятельности и 160 млн. руб. или 26% - расходы по инвестиционной деятельности (приобретение активов и долговых ценных бумаг).

Валюта баланса Общества на 31 декабря 2013 года составила 810 млн. руб., что на 7 млн. руб. меньше, чем в начале года.

Структура баланса представлена в диаграммах:



Внеоборотные активы
Оюоротные активы



Долгосрочные обязательства
Капитал и резервы
Краткосрочные обязательства



5. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА.

В 2014 году деятельность Общества будет осуществляться по следующим приоритетным направлениям:

- 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 рынка доступного арендного жилья на территории Калужской области.
- участие ОАО «Калужская ипотечная корпорация» в комплексном развитии территорий для жилищной застройки для решения вопросов территориального развития, минимизации рисков застройщиков, интенсификации жилищного строительства и снижения стоимости квадратного метра жилья, и, как результат, обеспечения доступным и комфортным жильем граждан.



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

В связи с отсутствием прибыли по итогам деятельности Общества в 2012 финансовом году, акционерами Общества не принималось решение о выплате дивидендов за 2012 год. По результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев 2013 года также не принимались решения о выплате дивидендов.



7. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

Основными рисками, нарушающими обычный режим функционирования Общества, или угрожающими его финансовому положению, являются:

- изменение процентных ставок

уровень риска оценивается как низкий, так как в течение последних лет ставка рефинансирования ЦБ РФ значительно не изменялась

- изменение доходов и расходов населения

уровень риска оценивается как незначительный, так как в регионе наблюдается стабильное увеличение размера доходов населения и снижение уровня безработицы, что связано с успешной реализацией проекта развития инфраструктуры промышленных парков Калужской области

- выход на рынок более привлекательных ипотечных программ

уровень риска оценивается как средний, риск выхода на рынок новых привлекательных ипотечных программ нивелируется возможностью корректировки существующих ипотечных программ Общества

- рост цен на жилые помещения

уровень риска оценивается как незначительный, так как в 2012-2013 годах рост цен на жилье в Калужской области стабилизировался и не имеет предпосылок для резких скачков

- неспособность выполнения заемщиками обязательств по ипотечным кредитам

уровень риска оценивается как незначительный

- досрочное погашение кредита

уровень риска оценивается как незначительный

- изменения приоритетов Правительства РФ в области решения задач, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России

уровень риска оценивается как незначительный, так как в РФ действуют долгосрочные целевые программы по развитию рынка жилья.



8. ПЕРЕЧЕНЬ КРУПНЫХ СДЕЛОК, СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В 2013 .

Орган общества, принявший решение об одобрении сделки	Дата одобрения сделки	Предмет сделки, ее существенные условия
Внеочередное общее собрание акционеров	22.10.2013	Заключение Обществом с Государственной корпорацией «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» договора залога земельных участков в целях обеспечения исполнения ОАО «Корпорация развития Калужской области» обязательств перед Внешэкономбанком по кредитному соглашению № 110100/976 от 24.06.2008. Цена сделки: залоговая стоимость земельных участков составляет 1 074 780 700 рублей, исходя из рыночной стоимости земельных участков, с учетом применения дисконта в размере 30%.
Внеочередное общее собрание акционеров	22.10.2013	Заключение Обществом с Государственной корпорацией «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» договора залога земельных участков в целях обеспечения исполнения ОАО «Корпорация развития Калужской области» обязательств перед Внешэкономбанком по кредитному соглашению № 110100/1033 от 30.04.2009. Цена сделки: залоговая стоимость земельных участков составляет 1 074 780 700 рублей, исходя из рыночной стоимости земельных участков, с учетом применения дисконта в размере 30%.
Внеочередное общее собрание акционеров	30.12.2013	Заключение Обществом с ООО «Индустриальная логистика» соглашения о новации вексельного долгового обязательства на общую сумму 355 383 791 рубль 01 копейка.

Совершенные Обществом в 2013 году крупные сделки, одобренные общим собранием акционеров, одновременно являлись сделками, в совершении которых имела заинтересованность.



ПЕРЕЧЕНЬ СДЕЛОК, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ, СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В 2013 ГОДУ.

Орган общества, принявший решение об одобрении сделки	Заинтересованные лица	Предмет сделки, ее существенные условия
Внеочередное общее собрание акционеров	акционеры Общества:- ОАО «Корпорация развития калужской области»;- ООО «Индустриальный парк «Ворсино»; Генеральный директор и член Совета директоров Общества - Милькис Н.А.	Заключение Обществом с ОАО «Корпорация развития Калужской области» договора купли-продажи акций в количестве 41 310 штук номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Цена сделки: 41 310 000 рублей.
Внеочередное общее собрание акционеров	акционеры Общества:- ОАО «Корпорация развития калужской области»;- ООО «Индустриальный парк «Ворсино»; Генеральный директор и член Совета директоров Общества - Милькис Н.А.	Заключение Обществом с ОАО «Корпорация развития Калужской области» договора купли-продажи акций в количестве 62 090 штук номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Цена сделки: 62 090 000 рублей.
Внеочередное общее собрание акционеров	Генеральный директор и член Совета директоров Общества - Милькис Н.А.	Заключение Обществом кредитного договора в форме «овердрафт» с ООО банк «Элита».Цена сделки: 25 000 000 рублей.
Внеочередное общее собрание акционеров	Генеральный директор и член Совета директоров Общества - Милькис Н.А.	Заключение Обществом договора об ипотеке с ООО банк «Элита» в целях обеспечения исполнения Обществом обязательств по кредитному договору. Цена сделки: залоговая стоимость объектов жилой недвижимости составляет 28 578 600 рублей.
Совет директоров	Акционер Общества – ОАО «Корпорация развития Калужской области»	Получение займа у ООО «Индустриальный парк «Ворсино» сроком на 1 год. Цена сделки: 20 000 000 рублей.
Совет директоров	Генеральный директор, член Совета директоров Общества – Милькис Н.А.	Заключение Обществом с ООО банк «Элита» 5 депозитных договоров, каждый на следующих условиях: Цена сделки: 5 000 000 рублей.Доход по депозиту составляет 8% годовых. Срок депозита с 30.04.2013 по 01.11.2013.
Совет директоров	Акционер Общества – Калужская область в лице министерства экономического развития Калужской области	Заключение Обществом с Калужской областью в лице министерства экономического развития Калужской области договора о передаче акций в счет направления средств областного бюджета в уставный капитал Общества. Цена сделки: 3 300 000 рублей.



9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА.

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЙ ПОЛНОМОЧИЯ НА ОСНОВАНИИ РЕШЕНИЯ ГОДОВОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА ОТ 21.06.2013.

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Краткие биографические данные, занимаемая должность	Кол-во акций во владении	
			На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	Черкасова Елена Константиновна	1956 года рождения Образование - высшее, окончил: Московский финансовый институт Специальность – финансы и кредит Место работы: министерство экономического развития Калужской области Занимаемая должность: заместитель министра – начальник управления организационно- контрольной работы	не имеет	не имеет
2	Леонов Виталий Алексеевич	1974 года рождения Образование - высшее, окончил: КФ РПА МЮ России Специальность – юриспруденция Место работы: министерство экономического развития Калужской области Занимаемая должность: заместитель начальника управления земельных и имущественных отношений	не имеет	не имеет
3	Каминская Анна Семёновна	1977 года рождения Образование - высшее, окончила: Иркутский государственный университет Специальность – психолог Место работы: ОАО «Корпорация развития Калужской области» Занимаемая должность: заместитель генерального директора – директор департамента сопровождения инвестиционных проектов	не имеет	не имеет
4	Милькис Николай Александрович	1970 года рождения Образование - высшее, окончил: Ленинградское высшее училище ордена Ленина Краснознаменное училище железнодорожных войск и военных сообщений Специальность – инженер по организации и перевозок и управлению 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



5	Никитина Ольга Викторовна	1979 года рождения Образование - высшее, окончила: Северо-западная академия государственной службы Специальность — экономист Место работы: ОАО «Корпорация развития Калужской области» Занимаемая должность: заместитель директора департамента управления проектами	не имеет	не имеет
---	---------------------------	---	----------	----------

**СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЙ ПОЛНОМОЧИЯ
В ПЕРИОД С 01.01.2013 ПО 21.06.2013 (РЕШЕНИЕ ВНЕОЧЕРЕДНОГО
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА ОТ 07.12.2012).**

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Краткие биографические данные, занимаемая должность	Кол-во акций во владении	
			На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	Афонин Виктор Васильевич	1961 года рождения Образование — высшее, окончил: Брянский государственный университет Специальность — юриспруденция Место работы: ГБУ «Калужская областная служба недвижимости» Занимаемая должность: начальник	не имеет	не имеет
2	Егерев Игорь Борисович	1967 года рождения Образование — высшее, окончил: Московское высшее техническое училище им. Н.Э. Баумана Специальность — инженер-конструктор-технолог Место работы: ОАО «ОЭЗ ППТ «Людиново» Занимаемая должность: заместитель генерального директора По совместительству ООО «Калуга - Инвест» Занимаемая должность: генеральный директор	не имеет	не имеет
3	Каминская Анна Семёновна	1977 года рождения Образование — высшее, окончила: Иркутский государственный университет Специальность — психолог Место работы: ОАО «Корпорация развития Калужской области» Занимаемая должность: заместитель генерального директора — директор департамента сопровождения инвестиционных проектов	не имеет	не имеет



4	Милькис Николай Александрович	1970 года рождения Образование - высшее, окончил: Ленинградское высшее ордена Ленина Краснознаменное училище железнодорожных войск и военных сообщений Специальность – инженер по организации и перевозок и управлению 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
5	Черкасова Елена Константиновна	1956 года рождения Образование - высшее, окончил: Московский финансовый институт Специальность – финансы и кредит Место работы: министерство экономического развития Калужской области Занимаемая должность: заместитель министра – начальник управления организационно- контрольной работы	не имеет	не имеет

В течение 2013 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 23.08.2012 протокол № 112):

1	Милькис Николай Александрович	1970 года рождения Образование - высшее, окончил: Ленинградское высшее ордена Ленина Краснознаменное училище железнодорожных войск и военных сообщений Специальность – инженер по организации и перевозок и управлению 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
---	-------------------------------	--	----------	----------

Н.А. Милькис обыкновенными акциями Общества не владеет, доли в уставном капитале Общества не имеет, сделки с акциями Общества не совершал.



10. КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ, ВЫПЛАЧЕННОГО ОРГАНАМ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА В 2013 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 2012 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 2013 ГОДУ ВИДОВ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ.

№	Вид использованного энергетического ресурса	Количество	Сумма, тыс. руб.
1	Электроэнергия (Квт./час)	11859	101,8
2	Бензин 95 I (литров)	10735	286

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

Ю.Б. ИВАНОВ

**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ,
КОТОРОЙ ПЕРЕДАНО ВЕДЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА,
ЗАО «РС КОНСУЛЬТАНТЫ»**

БУХГАЛТЕР ВЫСШЕЙ КАТЕГОРИИ

Г.В. ЧЕРВЯКОВА