

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

Наименование эмитента и организационно-правовая форма его существования.

Закрытое акционерное общество «Казахстанская Ипотечная Компания»;
Жабық акционерлік қоғамы «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы»;
Closed Joint Stock Company “Kazakhstan Mortgage Company”.

ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»;
ЖАК «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы»;
CJSC “Kazakhstan Mortgage Company”.

Регистрационный номер налогоплательщика - **600400126011.**

Полный юридический (фактический) адрес эмитента и номера контактного телефона, факса и адрес электронной почты:

Юридический адрес: **Республика Казахстан, г. Алматы, мкр. «Коктем-3», дом. 21**

Фактический адрес: **480091, г. Алматы, ул. Айтеке би, дом 67 (офис 301).**

Телефон/факс: **(3272) 62-18-10, e-mail: kmc@mail.online.kz**

Банковские реквизиты: **корр/счет № 000904501 в ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания», БИК 190501564 Кбе 15.**

Краткая история образования и деятельности эмитента. Цели создания и деятельности эмитента.

В целях создания механизмов финансирования жилищного строительства, решения жилищных проблем широких слоев населения, снижения цен на жилье и стимулирования строительства жилья, постановлением Правительства Республики Казахстан № 1290 от 21 августа 2000 года была одобрена Концепция долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан.

Основой Концепции является создание рыночной системы долгосрочного ипотечного кредитования граждан для приобретения готового жилья на свободном рынке, включая как вновь построенное жилье, так и жилье на вторичном рынке. Поскольку жилье является дорогостоящим товаром длительного пользования, для его приобретения зачастую бывает недостаточно текущих доходов потребителей или их накоплений. Между тем, в государствах с достаточно развитой финансовой системой эта проблема решается, как правило, предоставлением долгосрочных кредитов. Кроме того, создается база для привлечения посредством банков и других финансовых институтов необходимого капитала в эту сферу. Известны различные способы, модели и формы взаимодействия участников первичного и вторичного рынков ипотечного кредитования.

Особенностью Концепции, является то, что разработанная система в первую очередь рассчитана на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, банков-кредиторов, инвесторов. Поэтому организация системы ипотечного кредитования предполагает возникновение нового субъекта системы – оператора вторичного рынка ипотечных кредитов, осуществляющего рефинансирование кредиторов, выдающих долгосрочные ипотечные кредиты населению.

В целях практической реализации поставленных задач и реализации Концепции Национальным Банком Республики Казахстан было принято решение о создании

подобной структуры – ЗАО “Казахстанская Ипотечная Компания” (далее - Компания), единственным акционером которой на сегодняшний день является Национальный Банк.

Компания создана по решению Правления Национального Банка Республики Казахстан от 20 декабря 2000 года № 469. Целями создания Компании является развитие системы ипотечного кредитования для увеличения объемов платежеспособного спроса на жилье. Деятельность Компании должна способствовать повышению ликвидности и снижению рисков, возникающих при несоответствии структуры активов и пассивов банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковской деятельности (далее – банки-партнеры), а также опосредованному привлечению ресурсов в жилищное строительство. Для этого Компания осуществляет выкуп у банков-партнеров ипотечных свидетельств и/или прав требования по договорам банковского займа, обеспеченным ипотекой недвижимости (далее – ипотечные кредиты). При этом банки-партнеры принимают на себя обязательство обратного выкупа ипотечных кредитов, переставших удовлетворять требованиям Компании, т.е. фактически Компания не несет кредитного риска по выкупленным ипотечным кредитам. Роль создаваемой структуры состоит не в выдаче ипотечных кредитов наравне с коммерческими банками, а в создании и регулировании вторичного ипотечного рынка, путем выкупа у них прав требования по ипотечным кредитам и выпуска ипотечных ценных бумаг, обеспеченных приобретенными правами требования. Дальнейшее операционное обслуживание выкупленных ипотечных кредитов продолжают осуществлять банки-партнеры. После формирования необходимого пула, Компания под залог прав требований по ипотечным кредитам выпускает облигации, направляя привлеченные средства на дальнейшее рефинансирование банков-партнеров:

СХЕМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ



По состоянию на момент выпуска облигаций Компания не имеет рейтингов от рейтинговых агентств.

По состоянию на момент выпуска облигаций Компания филиалов и представительств не имеет.

УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРЫ

Высший орган управления – Общее собрание акционеров. Поскольку акционер единственный, решения по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания акционеров, принимаются должностным лицом Акционера.

Уставом Компании не предусмотрено образование Совета Директоров. Вопросы, отнесенные законодательством Республики Казахстан к исключительной компетенции Совета Директоров, уставом Компании отнесены к исключительной компетенции Учредителя.

Исполнительный орган – Правление является коллегиальным исполнительным органом, состоит из 5 членов:

ФИО и год рождения члена Правления	Занимаемые должности за последние три года и в настоящее время в хронологическом порядке	Доля участия в оплаченном уставном капитале Компании
Сагиндыкова Майко Оразымбетовна, 1945 г.р.	С 20.01.2001 г. по настоящее время – Председатель Правления ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»; с апреля 2000 г. по январь 2001г. – Председатель Правления ЗАО «Казахстанский Фонд гарантирования (страхования) вкладов физических лиц»; с апреля 1998 г. по апрель 2000г. – Заместитель Председателя Правления ОАО «Банк ЦентрКредит».	0
Абдулина Наилия Курманбековна, 1946 г.р.	Заместитель Председателя Национального Банка РК с 1999 года.	0
Айманбетова Гульбану Зарлыкковна, 1959 г.р.	С июля 2001 г. по настоящее время – Заместитель Председателя Национального Банка РК; с марта 1999 г. по июль 2001г. – Директор Департамента исследований и статистики Национального Банка РК.	0
Байсынов Мурат Байсынович, 1967 г.р.	С ноября 2000 г. по настоящее время – заместитель Директора Юридического Департамента Национального Банка РК; с 1998 г. по ноябрь 2000 г. – начальник управления правового обеспечения расчетных отношений и учета Юридического Департамента.	0

<p>Раева Елизбаевна, 1960 г.р.</p>	<p>Роза</p> <p>С сентября 2002 г. по настоящее время – заместитель Директора Департамента финансового надзора Национального Банка РК; с мая 2001 г. по сентябрь 2002 г. - заместитель Директора Департамента банковского и страхового надзора; с марта 2000 г. по май 2001 г. - заместитель Директора Департамента банковского надзора; с 1998 г. по март 2000 г. – Начальник Управления инспектирования Департамента страхового надзора.</p>	<p>0</p>
--	---	----------

Председатель Правления осуществляет руководство текущей деятельностью Компании, выполняет решения Учредителя Компании. К компетенции Правления Компании относятся все определенные законодательством Республики Казахстан и Уставом Компании вопросы обеспечения деятельности Компании, не относящиеся к исключительной компетенции Учредителя.

Контрольный орган - Ревизионная Комиссия.

Избирается сроком на 2 года, включает в себя представителей Национального Банка Республики Казахстан в составе 3 членов из числа сотрудников Департаментов финансового надзора и бухгалтерского учета, а также Управления планирования и контроля бюджета.

Ревизионная комиссия осуществляет контроль за финансовой деятельностью Компании. В ходе исполнения своих обязанностей Ревизионная комиссия вправе привлекать сторонних специалистов - экспертов. Проверка деятельности Компании проводится Ревизионной комиссией как по собственной инициативе, так и по поручению Учредителя. Предмет такой проверки определяется инициаторами. Ревизионная комиссия обладает для этой цели правом безусловного доступа ко всей документации Компании. Ревизионная комиссия предоставляет Учредителю Компании отчет о результатах ревизии.

Ревизионная комиссия в обязательном порядке проводит проверку годовой финансовой отчетности Компании до ее утверждения Учредителем, который не вправе утверждать годовую финансовую отчетность Компании без заключения Ревизионной комиссии.

На момент выпуска облигаций общий штат Компании составляет 15 сотрудников, в том числе:

- Председатель Правления - Сагиндыкова Майко Оразымбетовна.
- Заместитель Председателя Правления - Токобаев Нурлан Турсунбекович;
- Отдел бухгалтерского учета и отчетности - 4 сотрудника, Главный бухгалтер – Абсаттарова Рсты Кашатовна;
- Отдел анализа и покупки кредитов - 3 сотрудника, Начальник отдела – Кемельбаева Сандугаш Садыковна;
- Финансовый отдел - Начальник отдела Манабаев Асет Уалханович;
- Отдел операций с ценными бумагами - Начальник отдела – Алдашов Марс Бактиярович;
- Главный юрист-консульт – Тартаковская Наталья Юрьевна.

ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Компания осуществляет свою деятельность согласно лицензии Национального Банка Республики Казахстан № 28 от 23 сентября 2002 года на проведение следующих операций, выданной взамен лицензии от 28 июня 2001 года:

1) Банковских операций:

- заемные операции: предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности.

2) Иных операций, предусмотренных банковским законодательством:

- эмиссия собственных ценных бумаг;
- факторинговые операции: приобретение прав требования платежа с покупателя товаров (работ, услуг) с принятием риска неплатежа.

Деятельность Компании сосредоточена в 13 регионах Казахстана, в том числе:

1. г. Астана
2. г. Алматы
3. г. Актау
4. г. Актобе
5. г. Атырау
6. г. Жезказган
7. г. Караганда
8. г. Кокшетау
9. г. Павлодар
10. г. Уральск
11. г. Усть-Каменогорск
12. г. Шымкент
13. г. Талдыкорган и Алматинская область

Деятельность Компании в регионах осуществляется через филиальную сеть банков-партнеров. Компания осуществляет рефинансирование ипотечных кредитов на приобретение (как на первичном, так и на вторичном рынке), а также ремонт жилья.

В настоящее время, с учетом имеющегося потенциала рынок ипотечного кредитования недостаточно развит. В то же время, за 2001 и 2002 годы отмечается значительный рост объемов операций банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций, по ипотечному кредитованию. При этом происходит постепенное увеличение сроков предоставления кредитов, а также снижение ставок вознаграждения по ним. В большей мере, это связано с наблюдаемыми процессами экономической стабилизации, роста благосостояния граждан и укрепления банковской системы.

Реализуемая Компанией программа кредитования является уникальной для отечественного рынка, поскольку имеет следующие преимущества:

- сравнительно невысокие ставки вознаграждения;
- деноминирование в тенге, без фиксации их валютного эквивалента;
- долгосрочность (до 10 лет);
- погашение кредитов аннуитетными платежами.

Оценить емкость рынка с большой вероятностью в настоящее время достаточно сложно, поскольку отсутствует соответствующая статистика и не предусмотрена отчетность кредитных организаций перед Национальным Банком Республики Казахстан. В этой связи, оценить долю Компании на рынке не представляется возможным. Однако, начало деятельности Компании, несомненно, придало мощный дополнительный импульс развитию ипотечного кредитования.

Компания не имеет прямых конкурентов на отечественном рынке.

Предполагается дальнейший рост в стране объемов операций банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций, по ипотечному кредитованию физических и юридических лиц. В этой связи, прогнозируется расширение масштабов деятельности Компании, в том числе дальнейшая экспансия в регионах, с перспективным охватом всей территории Республики Казахстан.

Отношения Компании и банков-партнеров по приобретению ипотечных кредитов и их обслуживанию осуществляются на основании Генерального соглашения, договоров покупки и обратного выкупа ипотечных свидетельств (уступки требования с обязательством обратной уступки), договоров о доверительном управлении имуществом Компании или договоров на оказание услуг, заключаемых между ними.

Банки-партнеры должны соответствовать критериям в части финансовой устойчивости, квалификации персонала, задействованного в предоставлении и обслуживании ипотечных кредитов, которые могут быть приобретены Компанией, а также внутренней документации, регламентирующей предоставление и обслуживание таких ипотечных жилищных кредитов.

В настоящее время банками-партнерами Компании являются:

- ОАО «Альянсбанк»;
- ОАО «Астана-Финанс»;
- ОАО «АТФ Банк»;
- ОАО «Банк ЦентрКредит»;
- ОАО «БТА-Ипотека»;
- ОАО «Нурбанк».

Компания устанавливает следующие требования к ипотечным кредитам, права требования по которым приобретаются у банков-партнеров:

- а) кредиты должны быть долгосрочными, т.е. предоставленными на срок свыше трех лет. В отдельных случаях Компания может приобретать ипотечные кредиты, выданные на срок до трех лет;
- б) кредиты должны быть предоставленными гражданам, а также юридическим лицам Республики Казахстан, при этом заемщик обязан приобретенное в собственность или подлежащее ремонту на кредитные средства жилье либо иную недвижимость (за исключением земельных участков), в том числе принадлежащую иному владельцу (вещному поручителю), предоставить банку-партнеру в качестве обеспечения обязательств по договору банковского займа (далее - кредитный договор);
- в) размер ипотечного кредита должен составлять не более 70 процентов от рыночной стоимости недвижимости (за исключением земельных участков), являющейся обеспечением в виде залога по кредиту. Компания может приобретать ипотечные кредиты, предоставленные в размере свыше 70 процентов, но не свыше 85 процентов от стоимости залога, в случае страхования заемщиком гражданско-правовой ответственности по договору или банком-партнером кредитного риска на сумму кредита, превышающую 70 процентов от стоимости залога;
- г) сумма основного долга и платежи по нему выплачиваются ежемесячно либо ежеквартально в виде аннуитетных платежей;
- д) недвижимость, передаваемая в залог, должна быть застрахована (страхование риска утраты (гибели), повреждения имущества), при этом страховая сумма не может быть меньше суммы остатка основного обязательства по кредитному договору;
- е) заемщик (физическое лицо) должен застраховать свою жизнь и трудоспособность на весь срок действия кредитного договора;

- ж) оценка стоимости залогового имущества должна быть произведена независимым оценщиком, обладающим соответствующей лицензией на право осуществления оценочной деятельности, в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- з) ипотека недвижимости должна быть зарегистрирована в РГП «Центр по недвижимости» по месту нахождения недвижимого имущества.

Компания имеет право потребовать от банков-партнеров, выдавших ипотечные кредиты, обратного выкупа ипотечных свидетельств и/или прав требования по ипотечным кредитам, принадлежащим Компании, при наступлении одного из следующих условий:

- а) в случае задержки платежа (или его части) заемщиком по ипотечному кредиту;
- б) в случае выявления заведомого несоответствия ипотечных кредитов требованиям, установленным Компанией;
- в) в случае невозможности погашения заемщиком обязательств по ипотечному кредиту;
- г) в случае утраты по вине банка-партнера временно полученных подлинных документов по ипотечным кредитам, находящимся в пользовании банка-партнера;
- д) в иных случаях, когда ипотечные кредиты перестали удовлетворять требованиям Компании.

В дальнейшем Компания планирует заключать с банками-партнерами дополнительные соглашения к генеральным соглашениям о намерении приобретения выданных ипотечных кредитов:

- а) физическим лицам – на приобретение жилья, строительство которого осуществляется коммерческим застройщиком и финансируется банком-партнером;
- б) юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица – на приобретение коммерческой недвижимости либо жилой недвижимости для целей ее использования в коммерческих целях, с соблюдением требований законодательства Республики Казахстан.

Основными обязательствами Компании являются обязательства по своевременному и полному погашению выпущенных ипотечных облигаций. Наличие данных обязательств обуславливает необходимость обеспечения непрерывного процесса рефинансирования Компанией банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций.

ТИПОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, РЕФИНАНСИРУЕМЫХ ПО ПРОГРАММЕ КОМПАНИИ

Валюта кредита	Кредит предоставляется и погашается в тенге
Сумма кредита	от 300 000 тенге
Срок предоставления кредита	от 3 до 10 лет
Погашение кредита	Ежемесячные платежи равны по сумме и включают в себя погашения части основного долга по кредиту и вознаграждения (процентов) за пользование кредитом, что предоставляет возможность рационального планирования бюджета.
Ставка вознаграждения по кредиту	Плавающая, пересматривается 2 раза в течение календарного года в зависимости от изменения индекса инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) по данным Агентства Республики Казахстан по статистике. Окончательная ставка вознаграждения устанавливается

	<p>банком, выдающим кредит, на основании котировочной ставки Компании, и может корректироваться в соответствии с внутренней политикой банка.</p>
<p>Расходы и доходы заемщика</p>	<p>При расчете среднего ежемесячного дохода семьи берутся доходы за последние 12 месяцев и рассматриваются только документально подтвержденные (задекларированные) доходы семьи. Под доходом семьи понимается доход супругов или близких родственников.</p> <p>Источниками получения доходов, которые учитываются при расчете максимально допустимой суммы кредита, являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • заработная плата по основному месту работы, • доходы по совместительству и за неполный рабочий день, • доход в виде дивидендов, • доход в виде вознаграждения (процентов) по вкладам и постоянных страховых выплат, • пенсионные выплаты и стипендии, • чистый доход в форме арендной платы, • алименты и пособия на детей. <p>Также особое внимание уделяется постоянным ежемесячным расходам:</p> <p>К ежемесячным расходам, связанным с жильем, приобретаемым на кредитные средства, относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ежемесячные платежи по кредиту (возврат основного долга и уплата вознаграждения), • ежемесячные платежи по страхованию (страхование жизни заемщика, страхование жилья), • ежемесячные платежи по налогу на имущество (по приобретаемой недвижимости), • ежемесячные платежи по оплате коммунальных платежей. <p>Постоянные ежемесячные расходы, не связанные с приобретаемым жильем:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ежемесячные выплаты по алиментам, • возврат других кредитов (кроме данного ипотечного кредита), • обязательные налоговые платежи (налог на другое имущество, налог на владельцев автотранспортных средств), • иные обязательные ежемесячные расходы (аренда жилья; содержание автомобиля; плата за образование; содержание, обслуживание, страхование другого движимого и недвижимого имущества; дополнительная медицинская страховка). <p>Отношение расходов, связанных с жильем, приобретенным на кредитные средства, к доходам не должно превышать 35 %.</p> <p>Отношение всех постоянных расходов (связанных и не связанных с жильем, перечисленных выше) к доходам не должно превышать 40 %.</p> <p>Если при выплате в соответствии с данным показателем</p>

	платежей по ипотечному кредиту на каждого члена семьи заемщика приходится не менее 150 долларов США в эквиваленте от дохода, коэффициенты могут корректироваться до 45 % и 50 %.
--	--

Компания может приобретать права требования по ипотечным кредитам, выданным в тенге с фиксацией валютного эквивалента. В данном случае право требования приобретается в тенге без фиксации валютного эквивалента, по котировочной ставке Компании.

ОСНОВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ОБЛИГАЦИЙ

Основной особенностью облигаций является наличие прямого обеспечения в виде залога принадлежащих Компании прав требования по ипотечным кредитам. Договор залога будет зарегистрирован Компанией в РГП «Центр по недвижимости по городу Алматы» в соответствии с законодательством о регистрации залога движимого имущества.

Ипотечные кредиты, права требования по которым являются залогом, могут выбыть из обеспечения по следующим причинам:

- а) неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком денежного обязательства по кредитному договору;
- б) досрочное исполнение заемщиком денежного обязательства по кредитному договору;
- в) утрата предмета ипотеки, служащего обеспечением денежного обязательства по кредитному договору;
- г) вступления в законную силу решения суда о признании кредитного или ипотечного договоров недействительными, либо об их расторжении.

В этом случае предусмотрена замена новыми правами требования, а также ценными бумагами, приемлемыми для рефинансирования Национальным Банком Республики Казахстан. При этом залог ценных бумаг будет зарегистрирован в ЗАО «Центральный депозитарий ценных бумаг» либо у независимого регистратора в соответствии с законодательством.

Компания обязуется поддерживать стоимость заложенного имущества в течение всего срока обращения облигаций на уровне не ниже 100 % от общей номинальной стоимости облигаций, находящихся в обращении, с учетом начисленного по ним вознаграждения.

При расчете стоимости залога будут учитываться основной долг по кредитным договорам, номинальная стоимость (по купонным ценным бумагам), либо стоимость приобретения (по дисконтным ценным бумагам).

Для обеспечения надлежащего контроля со стороны держателей облигаций за состоянием залога предусмотрено наличие Представителя держателей облигаций в лице ОАО «Народный Банк Казахстана», осуществляющего защиту интересов держателей. Необходимо отметить, что любое изменение в составе залога возможно только при уведомлении Представителя держателей облигаций.

Для проведения периодической оценки залога заключено соглашение с аудиторской компанией ТОО «ЕЛТАЛ-УВЕМАН консалтинг», предусматривающее порядок осуществления контроля Аудитором за состоянием заложенного имущества путем выборочной проверки состава залога.

Аудитор каждые 6 (шесть) месяцев из предоставленного Эмитентом Реестра залога проводит процедуры по проверке 20 (двадцати) случайно выбранных кредитных договоров. Аудитор проверяет точность и правильность арифметической калькуляции по списку кредитных договоров, права требования по которым являются предметом залога.

Облигации Компании имеют верхние и нижние пределы ставок вознаграждения, т.е. максимальный пересмотр ставки во втором фиксированном периоде может составить 4,5%. Это означает, что если произойдет резкий и неоправданный всплеск инфляции, то последующие полгода вознаграждение будет рассчитываться по верхней планке установленного коридора. И, наоборот, в случае сильного падения уровня инфляции, Компания будет платить в течение 6 месяцев вознаграждение исходя из нижней планки коридора, чтобы интересы инвестора не пострадали. Как только “карантинный” период закончится, Компания вернется к прежней схеме расчета инвестиционного дохода.

Облигации Компании имеют определенные преференции, а именно:

- взвешиваются по степени риска 20% для целей расчета банками коэффициента достаточности капитала K2 (прочие корпоративные облигации отечественных эмитентов – 100%) (прudenциальные нормативы принятые Постановлением Национального Банка РК от 6 июня 2002 г. № 213);
- включаются в состав высоколиквидных активов для целей расчета банками коэффициента текущей ликвидности (прudenциальные нормативы принятые Постановлением Национального Банка РК от 6 июня 2002 г. № 213);
- не дисконтируются при расчете страховыми организациями размера собственного капитала;
- общие объемы инвестирования пенсионными фондами в облигации Компании не ограничены в зависимости от объема собственного капитала Компании (после регистрации постановления Правления Национального Банка в Министерстве юстиции РК), тогда как для прочих эмитентов это ограничение составляет 25% от собственного капитала (изменения и дополнения приняты Постановлением Национального Банка РК от 22 сентября 2002 г. № 391).

РИСКИ

1. Экономические.

а) Кредитный риск.

Данный вид риска, связанный с возможностью невыполнения своих обязательств заемщиками по кредитному договору в полном объеме и в установленный срок, практически отсутствует для Эмитента, поскольку одним из условий приобретения прав требования по ипотечным кредитам у банков-партнеров является обязательство обратного выкупа прав требования по ипотечным кредитам в полном объеме в случае снижения качества кредитов.

Таким образом, кредитный риск актуален для Эмитента лишь в случае банкротства банка-партнера, во избежание чего установлены требования к финансовому состоянию банков-партнеров.

б) Риск изменения ставок вознаграждения.

Негативное влияние может оказать как снижение, так и повышение рыночных ставок вознаграждения.

В случае значительного снижения ставок повышается вероятность досрочного погашения ипотечных кредитов. Для минимизации этого риска предусмотрен пересмотр ставок вознаграждения в зависимости от доходности государственных ценных бумаг и изменения индекса инфляции. Таким образом, ставка вознаграждения по займу не будет существенно отличаться от ставок, которые сложились на рынке ссудного капитала.

Кроме того, в кредитных договорах предусмотрено условие выплаты заемщиками комиссионного вознаграждения за досрочное погашение кредита.

Повышение рыночных ставок может повлечь за собой проблемы с возвратностью полученных ипотечных кредитов. Регулирование данного риска будет осуществляться двумя способами:

- с помощью установления верхних пределов ставок вознаграждения. Верхние пределы устанавливаются по аналогии с установлением верхних пределов ставки вознаграждения по данному выпуску облигациям;

- путем передачи в залог приобретенного за счет ипотечного кредита жилья либо иной недвижимости (за исключением земельных участков). Учитывая, что размер ипотечного кредита не будет превышать 70 (семидесяти) процентов (при отсутствии страхования гражданско-правовой ответственности по кредитному договору или предпринимательского риска банка-партнера) и 85 (восемидесяти пяти) процентов (при наличии страхования) от стоимости залога, его реализация позволит покрыть как сумму основного долга по кредиту, так и вознаграждение по нему, а также расходы по реализации залога.

в) Риск изменения законодательной базы.

Республика Казахстан является страной с переходной рыночной экономикой, в которой происходят изменения законодательной, в том числе налоговой базы. Возможные изменения в законодательном, в том числе налоговом режиме могут существенно отразиться на деятельности и финансовом состоянии, а также способности Эмитента производить платежи по облигациям.

В то же время, принимая во внимание приоритетность развития ипотечного кредитования в Казахстане, ухудшение ситуации в результате изменения законодательной и налоговой базы представляется маловероятным.

г) Риск девальвации.

Поскольку права требования по ипотечным кредитам приобретаются Эмитентом в тенге, и все расчеты, в том числе по эмитируемым облигациям, будут производиться также в тенге, риск девальвации отсутствует.

д) Административные риски (государственное регулирование).

Государственное регулирование влияет на деятельность Эмитента, так как его деятельность осуществляется на основании лицензии Национального Банка Республики Казахстан на право проведения отдельных видов банковских операций. Эмитент обязан соблюдать установленные лицензиаром нормативы и/или нормы, представлять любую информацию по его запросу, финансовую и регуляторную отчетность в установленные им сроки и при их нарушении будет нести ответственность в соответствии с нормативными правовыми актами Национального Банка. Деятельность Эмитента подлежит инспектированию Национальным Банком, который вправе приостановить или аннулировать лицензию, применить ограниченные меры воздействия и наложить санкции в пределах своих полномочий при нарушении Эмитентом действующего законодательства и в случаях, установленных лицензиаром.

Риск вмешательства государства в основную деятельность Эмитента по приобретению ипотечных кредитов, представляется маловероятным. Об этом свидетельствуют последовательный переход государственного регулирования экономики на стандарты, принятые в международной практике, а также государственные цели и задачи, для реализации которых Эмитент был специально учрежден государством.

2. Влияние конкуренции

В соответствии с данными, приведенными в Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования, утвержденной

постановлением Правительства Республики Казахстан № 1290 от 21 августа 2000 года, минимальный спрос на ипотечные жилищные кредиты составляет не менее 2000-3000 кредитов в год. Данный объем спроса не покрывается существующим на рынке предложением.

Кроме того, ипотечные кредиты, приобретаемые Эмитентом, имеют ряд преимуществ перед прочими, предлагаемыми на сегодняшний день банками второго уровня и организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций, что делает их более привлекательными для потенциальных заемщиков, а именно:

- сравнительно невысокие ставки вознаграждения;
- деноминирование в тенге, без фиксации их валютного эквивалента;
- долгосрочность (до 10 лет);
- погашение аннуитетными платежами.

Все это позволяет предполагать, что в значительной степени существующий спрос на ипотечные кредиты будет покрываться за счет деятельности Эмитента.

3. Социальные – отсутствуют.

4. Технические – отсутствуют.

5. Экологические – отсутствуют.

ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ

Анализ финансово-экономического состояния Компании составлен на основании бухгалтерской отчетности и аудиторских заключений за 2001 г. и 9 месяцев 2002 г.

Основной вид деятельности Компании в соответствии с полученной лицензией Национального Банка Республики Казахстан – приобретение прав требования по ипотечным кредитам от банков и кредитных организаций и выпуск ценных бумаг.

Активы

Анализ структуры активов

На 1.10.2002 г. общая стоимость активов Компании составила 1.108.665 тыс. тенге. За анализируемый период с 1.01.2001 г. по 1.10.2002 г. общая стоимость активов возросла на 608 665 тыс. тенге, что соответствует приросту на 122 %. Наибольший рост произошел в 2001 году в размере 557.883 тыс. тенге, или 112 %. Данный рост имущества Компании обусловлен увеличением уставного капитала компании с 500 млн. до 1 млрд. тенге в 2001г.

Основные операции Компания начала осуществлять со второй половины 2001 г. Рост активов связан с приобретением ценных бумаг и прав по ипотечным займам.

В 2002 г. увеличение активов составило 50.782 тыс. тенге или на 4,8 % по отношению к активам на конец 2001 г.

Нематериальными активами Компании является программное обеспечение на сумму 1.013 тыс. тенге.

Структура основных средств Компании:

Таблица № 1

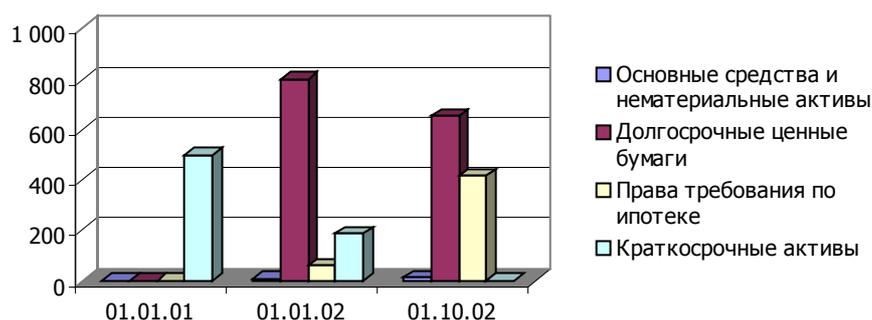
Тип имущества	Дата последней переоценки	тыс. тенге	
		Остаточная стоимость согласно данным бухгалтерского баланса по состоянию на 1 октября 2002 г. (тыс. тенге)	
Компьютерное оборудование	-	2 790,2	
Транспортные средства	-	3 418,0	
Мебель	-	2 401,1	
Прочие	-	1 818,7	
НМА	-	1 012,7	
Итого	-	11 440,7	

Долгосрочные активы

Удельный вес основных средств и нематериальных активов в общей стоимости имущества Компании на 1.10.2002 г. составил – 1,03 %, что в абсолютном выражении составляет 11440,7 тыс. тенге. Низкая доля указанных активов говорит о "легкой" структуре активов и свидетельствует о мобильности имущества.

Значительную долю долгосрочных активов занимают инвестиции в долгосрочные государственные ценные бумаги (удерживаемые до погашения) 653.457 тыс. тенге или 59% и права требования по ипотечным займам 416.530 тыс. тенге или 37,6 %. Отметим, что вложение в долгосрочные ценные бумаги с начала 2002 г. снизилось с 76 % до текущего уровня, что способствует вовлечению освобождающихся финансовых средств в основную деятельность Компании и улучшению его финансового состояния.

Структура активов
(тыс. тенге)



Текущие активы

Если на 1.01.2001 г. текущие активы составляли 100 % от общей стоимости активов, что в абсолютном выражении составило 500.000 тыс. тенге, то на 1.10.2002 г. – 2,27 % или 25.145 тыс. тенге. Снижение суммы текущих активов за весь анализируемый период составило 95 % или 474.855 тыс. тенге.

Денежные средства на 1.10.2002 г. составили 1.694 тыс. тенге или 0,15 % от общей суммы активов. На протяжении всего анализируемого периода наблюдается постоянное снижение данной статьи (с 500 млн. на 1.01.2001 г.).

Краткосрочные ценные бумаги приобретались Компанией в 2001 г. и на 01.01.2002 составили сумму 140.453 тыс. тенге. На 1.10.2002 г. в активах Компании краткосрочных ценных бумаг нет.

Товарно-материальные запасы на 01.10.2002 г. составляют 0,2 % или 2.238 тыс. тенге.

После приобретения прав требований по ипотечным займам, начисленные доходы по ним составили 5.280 тыс. тенге или 0,48 % от общей суммы активов.

Ипотечные займы, в %

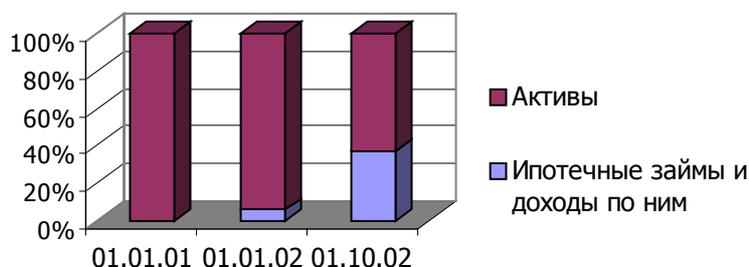


Таблица № 2

тыс. тенге

	01.01.2001	01.01.2002	01.10.2002
Ипотечные займы	0	60 293	416 531
Активы	500 000	1 055 450	1 108 665

Показатели ликвидности

Коэффициент текущей ликвидности = 7,578 характеризует высокую платежеспособность Компании.

Коэффициент быстрой ликвидности = 7,534

Коэффициент абсолютной ликвидности = 0,511

Несмотря на незначительную долю текущих активов в общей величине активов Компания, тем не менее, обладая значительной долей государственных ценных бумаг, являющихся высоколиквидными способна поддерживать свою платежеспособность на высоком уровне.

Кредитный портфель.

На отчетную дату кредитный портфель банка составляет более 400 млн. тенге. Все кредиты квалифицируются как стандартные.

Таблица № 3

тыс. тенге

№ п/п	Банк-партнер	Сумма займов	Всего приобретенных прав требования	Средневзвешенная ставка вознаграждения (нетто) ¹
1	ОАО "Банк ЦентрКредит"	58 121	65 739	13,90%
2	ОАО "АТФ Банк"	14 603	18 877	13,05%
3	ОАО "Астана Финанс"	52 543	57 794	15,20%

¹ Указана «чистая» ставка, получаемая Компанией по ипотечным кредитам, за вычетом маржи банков-партнеров.

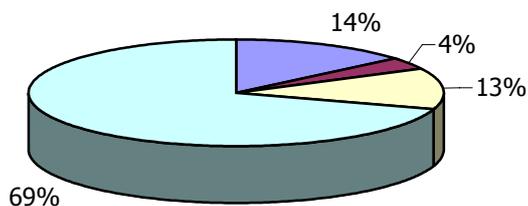
4	ОАО "БТА-Ипотека"	291 264	311 933	14,40%
Итого:		416 531	454 343	14,40%

**Динамика роста приобретенных прав требования
(тыс. тенге)**



Средневзвешенная ставка вознаграждения Компании по портфелю составляет 14,4% годовых.

**Доля банков-партнеров в кредитном портфеле
Компании**



■ ОАО "Банк ЦентрКредит"
 ■ ОАО "АТФ"Банк
■ ОАО "Астана Финанс"
 ■ ОАО "БТА-Ипотека"

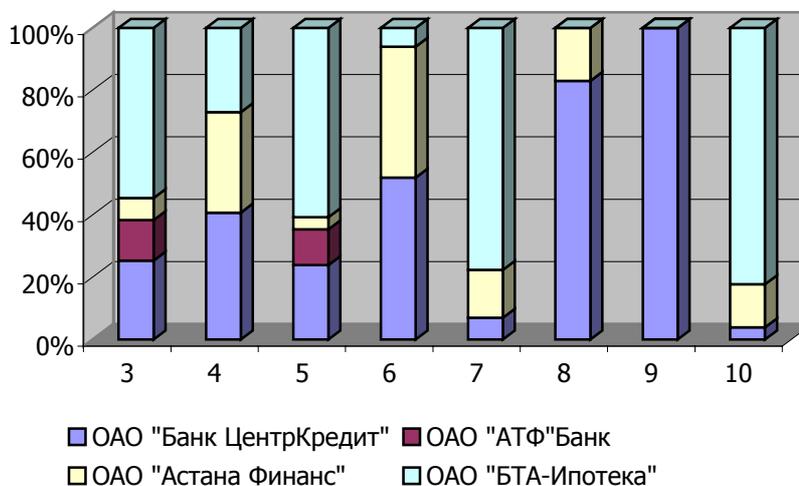
Структура займов по срокам, суммам и банкам-партнерам:

Таблица № 4

тыс. тенге

Срок займа в годах	ОАО "Банк ЦентрКредит"	ОАО "АТФ"Банк	ОАО "Астана Финанс"	ОАО "БТА-Ипотека"	Итого
3	8 977	4 594	2 491	19 324	35 386
4	6 822	-	5 389	4 534	16 745
5	20 883	10 009	3 441	53 117	87 450
6	4 797	-	3 880	561	9 238
7	2 585	-	5 630	28 521	36 736
8	3 542	-	729	-	4 272
9	1 591	-	-	-	1 591
10	8 923	-	30 982	185 206	225 112
Итого:	58 121	14 603	52 543	291 264	416 531

Временная структура займов по банкам по годам



Пассивы

Акционерный капитал.

Объявленный и оплаченный Уставный капитал составляет 1.000.000.000 тенге. Общество осуществило единственную эмиссию акций.

Структура эмиссии акций:

Объем эмиссии - 1.000.000.000 (один миллиард) тенге.

Эмиссия разделена на 100.000 (сто тысяч) простых именных акций, номинальной стоимостью 10.000 (десять тысяч) тенге за одну акцию.

Национальный идентификационный номер – KZ1C45320013.

Дата государственной регистрации – 25 мая 2001 года.

Эмиссия внесена в Государственный реестр ценных бумаг за номером А4532.

Размещение акций производилось закрытым способом.

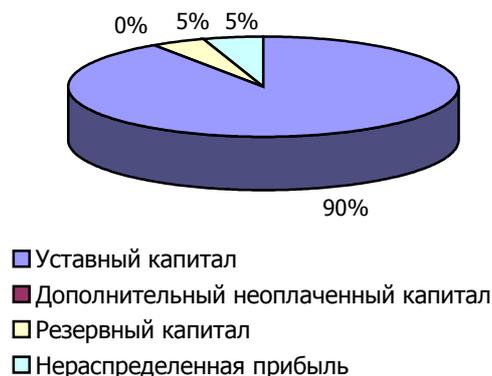
Анализ структуры пассивов

Инвестированный капитал

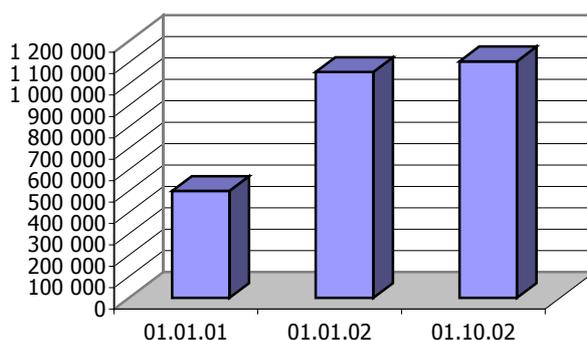
Инвестированный капитал включает в себя собственный капитал и долгосрочные обязательства Компании. Долгосрочные обязательства для целей анализа приравниваются к собственному капиталу с точки зрения возможности их «безопасного» использования в течение длительного срока. В течение анализируемого периода Компания не привлекала долгосрочные источники финансирования.

Собственный капитал Компании на 1.10.2002 г. составил 1.105.346 тыс. тенге или 99,7 % от общей суммы пассивов. За рассматриваемый период доля собственного капитала выросла в 2001 г. 555.450 тыс. тенге, за 10 месяцев 2002 г. на 49.897 тыс. тенге.

Структура собственного капитала на 01.10.2002



Динамика изменения собственного капитала (тыс. тенге)



Увеличение собственного капитала за анализируемый период произошло за счет увеличения уставного капитала Компании, который вырос с 500 млн. тенге до 1 млрд. тенге, что на 1.10.2000 г. составило 90,2 % от общей суммы пассивов.

Увеличению собственного капитала также способствовал рост нераспределенной прибыли Компании до 55.346 тыс. тенге, что в общей сумме пассивов составило на 1.01.2001. – 0% , на 1.01.2002 – 5,24%, на 1.10.2002 – 4,99%.

Дополнительный неоплаченный капитал на протяжении всего анализируемого периода отсутствовал.

Резервный капитал на 1.10.2002 г. составляет 50 млн. тенге или 4,51 % от всей суммы пассивов. Резервный капитал сформирован из полученной по итогам 2001 г. прибыли Компании для покрытия возможных убытков. Резервный капитал составляет на 01.10.2002 долю в 5% от объявленного уставного капитала, что соответствует норме, определенной Уставом Компании. В последующем планируется увеличение резервного капитала до 150 млн. тенге, или 15 % от уставного капитала.

Обязательства

Все обязательства Компании носят краткосрочный характер.

Обязательства Компании на 1.10.2002 г. составили 3.318 тыс. тенге или 0,3 % всего объема пассивов, в том числе: начисленное вознаграждение по договору доверительного управления – 63,9 тыс. тенге, начисленное вознаграждение за обязательства обратного выкупа – 255,9 тыс. тенге. «Прочие обязательства» составили 2.998 тыс. тенге, где, в частности, «расчеты с работниками» составили 1.920 тыс. тенге и «досрочное погашение кредита» перед ОАО «БТА Ипотека» 890 тыс. тенге.

Финансовое положение Компании на протяжении всего анализируемого периода характеризуется активным сальдо, т.е. преобладанием дебиторской задолженности над кредиторской.

Отметим, что дебиторская задолженность является долгосрочной и связана с приобретением прав требований по ипотечным кредитам.

Таблица № 5

тыс. тенге

Анализ дебиторской и кредиторской задолженности	01.01.2001	01.01.2002	01.10.2002
Дебиторская задолженность	0	60 292,6	421 810,2
- Права требования по ипотечным займам	0	60 292,6	416 530,5
- Начисления по ипотечным займам и облигациям	0	0	5 279,7
Обязательства	0	2 433,1	3 318,2
- Начисления по ипотечным займам и облигациям	0	0	319,9
- Обязательства (кроме начислений)	0	2 433,1	2 998,2

Показатели независимости.

Коэффициент заемных средств к собственному капиталу = 0,003

Коэффициент привлечения средств = 0,003

Коэффициент финансовой независимости = 0,997

Коэффициент маневренности собственного капитала = 0,020

Значения финансовых показателей демонстрируют высокую финансовую устойчивость и независимость Компании.

Налогообложение

Исчисление и уплата налогов и других обязательных платежей в бюджет осуществляется Компанией в порядке и в сроки, предусмотренные налоговым законодательством Республики Казахстан.

Действующее налоговое законодательство освобождает до 01.01.2004 г. от налогообложения доходы банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций, по ипотечным кредитам, выданным физическим лицам на срок более трех лет для приобретения и строительства жилья для собственных нужд.

Анализ доходности предприятия

Основная деятельность компании

Анализ доходности проводится на основе аналитических отчетов о прибыли и убытках. Главная цель анализа прибыльности – оценка способности Компании получать прибыль на вложенные в текущую деятельность средства.

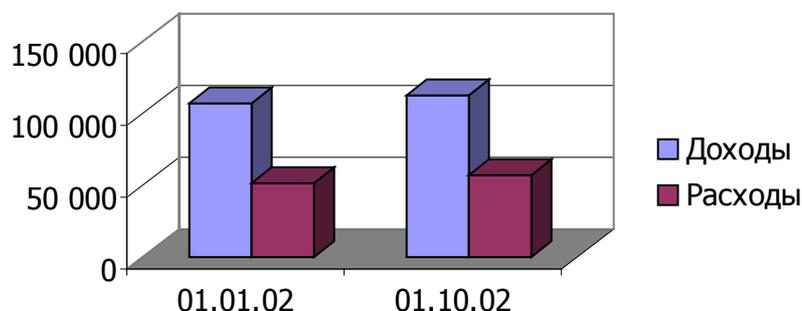
Ниже приведены таблицы, на которых базировался анализ доходности Компании.

Таблица № 6

	Доходы			Расходы
	от осн. деят-ти	от неосн. деят-ти	всего	
01.01.01	0	0	0	0
01.01.02	1 329	105 263	106 592	51 142
01.10.02	26 356	83 792	110 148	56 517

Как видно из таблицы № 6, доход Компании от основной деятельности за анализируемый период (2001 г. и 9 месяцев 2002 года) состоит из вознаграждения по ипотечным займам. Доходы, полученные Компанией от неосновной деятельности связаны с получением вознаграждения по государственным ценным бумагам.

**Доходы и расходы
(тыс.тенге)**



Коэффициент прироста валового дохода = 3,34%

Коэффициент прироста активов = 4,80%

Чистый оборотный капитал

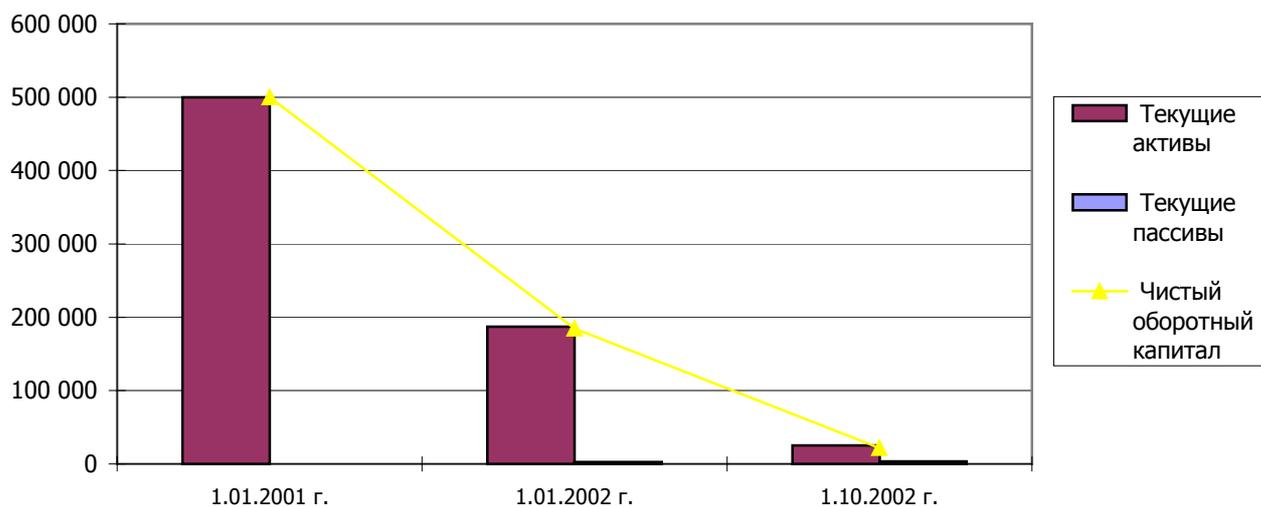
Наличие и увеличение чистого оборотного капитала является главным условием ликвидности и финансовой устойчивости предприятия. Величина чистого оборотного капитала показывает, какая часть оборотных средств финансируется за счет инвестированного (в данном случае собственного) капитала.

Таблица № 7

тыс. тенге

Калькуляция чистого оборотного капитала			
	1.01.2001 г.	1.01.2002 г.	1.10.2002 г.
Текущие активы	500 000	187 187	25 145
Текущие пассивы	0	2 433	3 318
Чистый оборотный капитал	500 000	184 754	21 827

**Чистый оборотный капитал
(тыс. тенге)**



На протяжении анализируемого периода наблюдается определенное снижение чистого оборотного капитала, что связано со снижением величины текущих активов, то есть за счет замены краткосрочных активов в виде государственных ценных бумаг на ипотечные кредиты. Данное обстоятельство не влияет на ликвидность Компании, поскольку величина высоколиквидных активов на отчетную дату превышает общий размер активов Компании и составляет почти 60%.

Показатели рентабельности

Деятельность Компании за весь анализируемый период является рентабельной, что характеризуется стабильными объемами прибыли и подтверждается финансовыми показателями, рассчитанными на 01.10.2002:

Доходность активов (ROA), % = 4,99%

Доходность собственного капитала (ROE), % = 5,01%.

Инвестиционные показатели

Доход на акцию (EPS) = 553,46 тенге или 5,53% к номинальной стоимости акции равной 10 000 тенге

Балансовая стоимость 1 акции = 11 053,46 тенге или 10, 53% выше номинала.

Учитывая, что организационно-правовая структура Компании является закрытым акционерным обществом и, в отсутствие рыночной стоимости акций, рассчитанные показатели сравниваются с номинальной стоимостью акций.