
**Акционерное общество
«Казахстанская Ипотечная Компания»**

Инвестиционный меморандум

**Третьего выпуска в пределах облигационной программы
на сумму 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге**

Финансовый консультант АО «RG Securities»

Алматы 2005 г.

Содержание

Общие данные о третьем выпуске облигаций в пределах облигационной программы.....	3
I. Общие сведения об Эмитенте.....	7
II. Управление и акционеры.....	11
2.1. Структура органов управления.....	11
2.2. Высший орган Эмитента.....	11
2.3. Орган управления Эмитента.....	11
2.4. Исполнительный орган Эмитента.....	11
2.5. Контрольный орган Эмитента.....	11
2.6. Члены Совета директоров.....	12
2.7. Члены Правления.....	12
2.8. Акционеры/участники Эмитента.....	14
2.9. Сведения по юридическим лицам, в которых Эмитент владеет пятью и более процентами оплаченного уставного капитала.....	14
2.10. Промышленные, банковские, финансовые группы, холдинги, концерны, ассоциации, в которых участвует Эмитент.....	14
2.11. Сведения о других аффилированных лицах Эмитента.....	14
2.12. Операции со связанными сторонами.....	14
III. Описание деятельности.....	15
3.1. Краткое описание общих тенденций в отрасли деятельности Эмитента.....	15
3.2. Сведения о конкурентах на рынке ипотечного кредитования.....	19
3.3. Сведения об условиях важнейших контрактов.....	20
3.4. Сведения о наличии лицензий.....	20
3.5. Объемы оказанных услуг.....	20
3.6. Ключевые факторы, влияющие на деятельность Эмитента.....	20
IV. Финансовое состояние	24
4.1. Активы.....	24
4.2. Основные средства.....	25
4.3. Инвестиции и портфель ценных бумаг.....	25
4.4. Кредитный портфель.....	26
4.5. Структура акционерного капитала.....	28
4.6. Описание структуры действующих выпусков облигаций.....	28
4.7. Структура доходов	34
4.8. Структура расходов	35
4.9. Финансовые показатели.....	36
V. Использование средств от размещения облигаций.....	38
Приложение 1 Сводный балансовый отчет.....	39
Приложение 2 Отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности.....	41
Приложение 3 Организационная структура АО «Казахстанская Ипотечная Компания».....	42

Общие данные о третьем выпуске облигаций в пределах облигационной программы АО «Казахстанская Ипотечная Компания»

Параметры	Комментарии
Вид облигаций	Именные дисконтные облигации, с обеспечением (ипотечные)
НИН	
Количество выпускаемых облигаций	5.000.000.000 (пять миллиардов) экземпляров
Общий объем выпуска облигаций	5.000.000.000 (пять миллиардов) тенге
Номинальная стоимость облигации	1 (один) тенге
Вознаграждение по облигациям	выплата вознаграждения не предусмотрена
Дата начала обращения облигаций	15 октября 2005 года
Дата погашения облигаций	15 мая 2006 года
Срок обращения	7 (семь) месяцев с даты начала обращения облигаций
Полное погашение облигаций	<p>Погашение облигаций производится по номинальной стоимости. Погашение облигаций осуществляется путем перечисления денег на счета держателей облигаций, зарегистрированных регистратором в реестре держателей облигаций по состоянию на начало дня, предшествующего дате погашения облигаций. Выплата номинальной стоимости производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после дня, следующего за днем фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение номинальной стоимости.</p> <p>Датой погашения облигаций является день окончания срока обращения облигаций.</p> <p>Погашение облигаций осуществляется Эмитентом в безналичном порядке.</p>
Место исполнения обязательств	050000, г. Алматы, ул. Панфилова, дом 98
Ответственность Эмитента	<p>В случае просрочки исполнения Компанией обязательств по выплате долга по облигациям, начиная со дня, следующего за днем просрочки, в пользу держателей облигаций производится начисление штрафа в размере 0,1 процента от просроченной суммы за каждый день.</p> <p>Эмитент в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты возникновения событий, являющихся основанием для объявления дефолта по облигациям Эмитента, обязан исполнить надлежащим образом свои обязательства по выплате долга по облигациям. Если по истечении этого срока Эмитент не исполнит свои обязательства, защита интересов держателей облигаций осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан с участием Представителя держателей облигаций. Если по истечении этого срока Эмитент не исполнит свои обязательства, защита интересов держателей облигаций осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан с участием Представителя держателей облигаций</p>

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

Права представителя держателей облигаций	<ul style="list-style-type: none"> - право на получение номинальной стоимости; - право удовлетворения своих требований в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан; - право свободно продавать и иным образом отчуждать облигации; - иные права, вытекающие из права собственности на облигации; - право на досрочное погашение облигаций не предусмотрено
Срок размещения	В течение срока обращения
Порядок размещения	На организованном и неорганизованном рынке
В случае размещения облигаций на неорганизованном рынке путем подписки	Инвесторы направляют Эмитенту (организации, принимающей участие в размещении облигаций) письменные заявки. Указанная заявка должна содержать сведения об инвесторе (наименование либо фамилию, имя, отчество), предполагаемое к приобретению количество облигаций и их доходность. В случае достижения соглашения Эмитент и инвестор заключают договор купли – продажи облигаций, либо договор участия в размещении облигаций
Условия и порядок оплаты облигаций	В безналичной форме в тенге
Обеспечение по облигациям	Облигации обеспечены залогом принадлежащего Эмитенту движимого имущества – прав требования по ипотечным займам, приобретенным у банков-партнеров, путем покупки ипотечного свидетельства по займу либо заключения договора цессии, по договорам банковского займа и договорам ипотеки, а также ценных бумаг, перечень которых устанавливается нормативным правовым актом уполномоченного органа
Сведения о Представителе, защищающем интересы держателей облигаций	<p>АО «Банк ЦентрКредит», расположенный по адресу: 050022, Алматы, ул. Шевченко, 100; контактные телефоны: (8-3272) 584-158, 598-598</p> <p>Представитель держателей облигаций не является аффилированным лицом Эмитента, Аудитора, регистратора и других лиц, участвующих в процессе подготовки, выпуска, размещения и погашения облигаций. Представитель исполняет свои обязанности исключительно в интересах держателей облигаций</p>
Функции осуществляемые Представителем защищающем интересы держателей облигаций	<ul style="list-style-type: none"> а) контролирует исполнение Эмитентом обязательств, установленных настоящим Проспектом, перед держателями облигаций; б) контролирует состояние имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Эмитента перед держателями облигаций; в) заключает договор залога с Эмитентом в отношении имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Эмитента перед держателями облигаций; г) принимает меры, направленные на защиту прав и интересов держателей облигаций; д) информирует держателей облигаций о своих действиях в соответствии с функциями а) - в) и о результатах таких действий
Права Представителя держателей облигаций	<ul style="list-style-type: none"> а) требовать от Эмитента принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц; б) требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя о возникновении угрозы утраты

	<p>заложенного имущества, об изменениях, произошедших в составе заложенного имущества, о его нарушениях третьими лицами и об их притязаниях на это имущество;</p> <p>в) требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя о любой невозможности соблюдать условия Проспекта выпуска облигаций;</p> <p>г) иметь доступ к информации, касающейся исполнения Эмитента своих обязательств перед держателями облигаций и обеспечения исполнения указанных обязательств;</p> <p>д) в пределах своей компетенции представлять интересы держателей облигаций в государственных органах и судах в связи с исполнением обязанностей, установленных Проспектом выпуска облигаций</p>
<p>Обязанности Представителя держателей облигаций</p>	<p>а) выявлять обстоятельства, которые могут повлечь нарушение прав и интересов держателей облигаций, и извещать их в течение трех календарных дней об указанных обстоятельствах;</p> <p>б) представлять интересы держателей облигаций в правоотношениях, связанных с оформлением и регистрацией права залога на имущество, которое является обеспечением исполнения обязательств Эмитента перед держателями облигаций;</p> <p>в) осуществлять контроль за состоянием имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Эмитента перед держателями облигаций, в порядке, установленном законодательными актами Республики Казахстан;</p> <p>г) информировать уполномоченный орган и держателей облигаций о состоянии имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Эмитента перед держателями облигаций;</p> <p>д) извещать уполномоченный орган и держателей облигаций о прекращении его полномочий в качестве представителя в течение трех дней с даты расторжения договора с Эмитентом;</p> <p>е) предоставлять уполномоченному органу и держателям облигаций по их запросам информацию и документы, относящиеся к его деятельности в качестве Представителя;</p> <p>ж) не разглашать сведения, составляющие служебную, коммерческую и иную охраняемую законом тайну;</p> <p>з) реализовывать заложенное имущество в соответствии с законодательством Республики Казахстан в случае неисполнения Эмитентом своих обязательств перед держателями облигаций.</p>
<p>Порядок учета прав по облигациям</p>	<p>Формирование, ведение и хранение реестра держателей облигаций осуществляется регистратором АО «Центральный депозитарий ценных бумаг», расположенным по адресу: 050000, г. Алматы, улица Айтеке би, 67, тел.: (3272) 72-06-03, 72-10-23; факс: (3272) 72-07-22.</p> <p>Регистратор действует на основании лицензии на право осуществления деятельности по ведению реестра держателей ценных бумаг № 0406200303 от 25 октября 2004 года,</p>

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

	<p>выданной Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций, и на основании Договора с Эмитентом</p>
<p>Финансовый консультант</p>	<p>АО «RG Securities», лицензия Агентства по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций №0401200902 от 29 октября 2004 года на занятие брокерской и дилерской деятельностью на рынке ценных бумаг с правом ведения счетов клиентов в качестве номинального держателя. г. Алматы, ул. Мустафы Озтюрка, 7; тел: (3272) 743235, 743337</p>

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

1.1. Наименование Эмитента

	Полное	Сокращенное
На казахском языке	«Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» акционерлік қоғамы	«Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» АҚ
На русском языке	Акционерное общество «Казахстанская Ипотечная Компания»	АО «Казахстанская Ипотечная Компания»
На английском языке	Joint-Stock Company «Kazakhstan Mortgage Company»	JSC «Kazakhstan Mortgage Company»

Изменения в наименовании Эмитента

Даты изменения	Наименование
13 апреля 2004 года	Акционерное общество «Казахстанская Ипотечная Компания» (АО «Казахстанская Ипотечная Компания»)

Сведения о государственной регистрации (перерегистрации) Эмитента

Последняя перерегистрация Эмитента осуществлена Министерством юстиции Республики Казахстан (свидетельство о государственной перерегистрации юридического лица № 37167 –1910 – АО).

1.2. Регистрационный номер налогоплательщика

600 400 126 011

1.3. Адрес Эмитента

Республика Казахстан, 050000, г. Алматы, ул. Панфилова, 98;

Телефон: (3272) 72-72-78, факс: (3272) 72-06-71;

E- mail: kmc@mail.online.kz

1.4. Банковские реквизиты Эмитента

кор/счет № 000904501 в АО «Казахстанская Ипотечная Компания», БИК 190501564, кбе 15

1.5. История создания и развития Компании

С переходом Республики Казахстан к рыночной модели экономики ипотечное кредитование получило сильный импульс для развития. Важным и перспективным направлением создания эффективного механизма жилищного финансирования, позволяющим обеспечить наряду с системой строительных сбережений комплексное решение жилищной проблемы в стране будет являться долгосрочное ипотечное кредитование населения и как производное от этих отношений – развитие рынка ипотечных облигаций. Возможности привлечения ресурсов в сферу долгосрочного жилищного ипотечного кредитования от частных инвесторов существенно расширяются в случае выпуска ценных бумаг, обеспеченных ипотекой. Создание системы рынка ипотечных ценных бумаг способствовало развитию рынка ипотечного кредитования. Выпуск подобных бумаг на рынок резко расширил круг потенциальных инвесторов.

Теория и практика выделяет две основные модели рынка ипотечного кредитования: европейская модель, где в качестве основных институтов выступают высококапитализированные негосударственные организации. Модель предусматривает

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

поддержку банков, осуществляющих ипотечное кредитование. Инструментами такой поддержки являются льготное налогообложение, льготное кредитование и др.; американская модель, где в качестве основных институтов выступают государственные институты, гарантирующие выпуски ипотечных облигаций. Рынок ипотечных облигаций в США по объему лишь немногим уступает государственным облигациям, занимая почти треть от всего объема долговых ценных бумаг. Специального законодательства, регулирующего ипотечное кредитование, здесь нет, что, в общем, характерно для США как страны с прецедентной системой права.

Наиболее развит рынок ипотечных облигаций в США, где общий объем ипотечных облигаций в 2001 г. составил 2 041 млрд. евро (или 29 % к ВВП). У стран, членов ЕС объем ипотечных ценных бумаг несколько меньше и составляет 500 млрд. евро (или 7% к ВВП стран членов ЕС).

В Казахстане эксперименты в области ипотечного кредитования начались в конце 90-х г., когда АО «Жилстройбанк» в 1994-1995 гг. производило выдачу кредитных ресурсов государства в соответствии с указом президента «О новой жилищной политике». Выдача кредитов 2 624 гражданам, принявшим участие в жилищной программе, производилась за счет средств, выделяемых Правительством по ставке 5,0% сроком на 30 лет. Но практическое осуществление проекта по развитию ипотеки в Казахстане началось в 2000 г. когда уже был создан соответствующий пакет нормативно-правовых актов.

Согласно Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан, разработанной в августе 2000 года¹, наиболее приемлемой для Казахстана является модель развития системы ипотечного кредитования Малайзии, путем создания ипотечной компании в форме акционерного общества, обеспечивающей развитие жилищного рынка, в которой банки смогут рефинансироваться путем выпуска ипотечных облигаций, обеспеченных пулами ипотек. При этом в концепции отмечается, что не исключается в последующем возможность применения европейской или американской моделей.

Во исполнение Концепции, решением Правления Национального Банка Казахстана от 20 декабря 2000 г. было принято решение о создании закрытого акционерного общества «Казакстанская Ипотечная Компания» (КИК).

Основными задачами деятельности КИК являются расширение объемов ипотечного кредитования, создание благоприятных условий для приобретения жилья в кредит путем снижения процентных ставок. Основными направлениями деятельности КИК являются приобретение прав требований по долгосрочным ипотечным жилищным займам, выданным банками, а также привлечение долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования, в том числе путем эмиссии собственных ипотечных ценных бумаг.

Согласно лицензии Национального Банка № 28 от 23.09.02 г. КИК осуществляет свою деятельность в области:

- заемных операций: предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности;
- эмиссии собственных ценных бумаг;
- факторинговых операций: приобретение прав требования платежа с покупателя товаров (работ, услуг).

При выпуске и размещении ипотечных облигаций используется классическая схема, при которой КИК по окончании формирования пула ипотечных жилищных займов

¹ «Концепция долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан». / Постановление Правительства Республики Казахстан от 21 августа 2000 года N 1290.

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

(ипотечных свидетельств) выпускает ипотечные облигации. Структура и параметры выпуска ипотечных облигаций должны соответствовать структуре и параметрам пула ипотечных жилищных займов, права требования по которым приобретаются КИК.

Первый уровень представляют первичные кредиторы в лице коммерческих банков и небанковских организаций, выдающих ипотечные жилищные займы. Второй уровень - рефинансирующая организация, осуществляющая выкуп прав требования и залоговых прав по предоставленным первичными кредиторами ипотечным жилищным займам. То есть, КИК была создана по аналогии с известными компаниями «Fannie Mae» в США и «Sagamas Berhad» в Малайзии.

Основные события 2001 года в деятельности КИК заключались в том, что в этом году началась реализация пилотного проекта ипотечного кредитования в городах Алматы и Астана. Кроме того, была осуществлена покупка прав требования на сумму 63,8 млн. тенге (по 73 заемщикам). Сделки осуществлялись с 4 банками-партнерами. Кроме того, произошло увеличение уставного капитала на 500 млн. тенге.

В 2002 году КИК осуществила покупку прав требования на сумму 1,03 млрд. тенге (по 722 заемщикам). При этом, количество банков партнеров увеличилось по сравнению с предыдущим годом с 4 банков до 6. Покупка прав требования за два года позволила КИК осуществить первый выпуск ипотечных облигаций

Из значимых событий, оказавших влияние на деятельность КИК, следует отметить принятие Постановления Правительства, снижающего уровень ставки сбора регистрирующего органа (РГП «Центр по недвижимости»). Кроме того, в 2002 году также произошло увеличение уставного капитала КИК на 500 млн. тенге.

КИК первой среди стран СНГ выпустила в 2002 г. ипотечные облигации на общую сумму 1 500 млн. тенге со сроком обращения три года. В ноябре 2002 года решением Биржевого Совета ЗАО «Казакстанская Фондовая Биржа» облигации были включены в официальный список по категории «А». В том же месяце состоялось первичное размещение первого транша облигаций на сумму 300 млн. тенге, а в декабре - второго транша в объеме 200 млн. тенге.

В 2003 году КИК осуществила покупку прав требования на сумму 7,9 млрд. тенге (покупка требований у 4693 человек). При этом количество банков партнеров увеличилось по сравнению с предыдущим годом до 10 банков-партнеров.

Значимым событием 2003 года, стало получение КИК статуса финансового агентства. Увеличение объема выкупленных прав-требований позволило осуществить регистрацию второго и третьего выпусков агентских облигаций. Кроме того, с целью увеличения капитализации КИК, произошло увеличение уставного капитала на 1 млрд. тенге.

Значимым событием за 2004 год в деятельности КИК стали разработка и принятие Специальной программы ипотечного кредитования доступного жилья в рамках Государственной программы жилищного строительства в РК на 2005-2007 годы.

В 2004 год КИК осуществила покупку прав требования на сумму 22,2 млрд. тенге (по 10 569 заемщикам), и была произведена государственная регистрация 4-го, 5-го, 6-го, 7-го и 8-го выпусков ее агентских ипотечных облигаций, а также выпуск облигационной программы.

В настоящее время КИК осуществляет свою деятельность во всех регионах Казахстана. На 01.09.05 общая сумма зарегистрированных выпусков ипотечных облигаций по номинальной стоимости составила 54,5 млрд. тенге. В целях обеспечения доступности ипотечных жилищных займов широким слоям населения КИК проведена работа по снижению уровня процентных ставок и увеличению сроков ипотечных жилищных займов

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания» до 20 лет.

В марте 2004 г. глава государства в своем ежегодном послании народу Казахстана провозгласил о необходимости разработки новой политики жилищного строительства. В частности была определена цель ввести в строй до конца 2007 г. 12 млн. квадратных метров жилья, то есть увеличивать ежегодный ввод жилья в среднем вдвое к уровню марта 2004 года¹. В рамках Государственной Программы развития жилищного строительства в РК на 2005–2007 годы КИК должна выпустить ипотечные облигации и профинансировать ипотечное кредитование населения страны в объеме 146,1 млрд. тенге. Соответственно, перспективы развития рынка ипотечных ценных бумаг в Казахстане выглядят оптимистически.

В настоящее время в соответствии с договором №77 от 9 марта 2005 года «О приобретении акций акционерного общества «Казакстанская Ипотечная Компания» единственным акционером КИК является Министерство финансов Республики Казахстан.

1.6. Сведения о наличии рейтингов от международных и/или отечественных рейтинговых агентств

В апреле 2005 года международным рейтинговым агентством Moody's Investors Service Компании присвоен долгосрочный рейтинг эмитента в местной валюте на уровне Baa2. Прогноз развития рейтинга – стабильный.

1.7. Наименования, даты регистрации, местонахождение и почтовые адреса всех филиалов и представительств Эмитента

У Эмитента есть представительство в г. Астана.

Наименование: Представительство Акционерного общества «Казакстанская Ипотечная Компания» в гор. Астана.

Дата регистрации: 18 марта 2005 года.

Местонахождение: Республика Казахстан, г. Астана, район Сарыарка, ул. Бейбитшилик, дом 21.

Почтовый адрес: 010000, Республика Казахстан, г. Астана, район Сарыарка, ул. Бейбитшилик, дом 21, каб.307.

В городах Шымкент, Атырау, Актау, Актобе, Петропавловск, Караганда, Павлодар, Уральск, Костанай, Кызылорда, Караганда, Тараз, Талдыкорган, Кокшетау, Усть-Каменогорск работают представители Эмитента.

¹ «К конкурентоспособному Казахстану, конкурентоспособной экономике, конкурентоспособной нации». / Послание Президента народу Казахстана, Астана, 19 марта 2004 г.

II. УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРЫ

2.1. Структура органов управления Эмитента

Высший орган	Общее собрание акционеров
Орган управления	Совет директоров
Исполнительный орган	Правление во главе с Председателем Правления
Контрольный орган	Служба внутреннего аудита

2.2. Высший орган Эмитента

Высший орган управления – Общее собрание акционеров. В связи с тем, что Министерство Финансов Республики Казахстан является единственным Акционером, Общее собрание акционеров не проводится, а решения по вопросам, отнесенным Законом и Уставом Эмитента к компетенции общего собрания акционеров, принимаются должностным лицом акционера единолично и подлежат оформлению в письменном виде.

2.3. Орган управления Эмитента

Орган управления - Совет директоров. Совет директоров Эмитента осуществляет общее руководство деятельностью Эмитента, за исключением вопросов, отнесенных Законом и Уставом к компетенции общего собрания акционеров. Выборы членов Совета директоров осуществляются кумулятивным голосованием. Лица, избранные в состав Совета директоров, могут переизбираться неограниченное число раз. Срок полномочий Совета директоров устанавливается Общим собранием акционеров. Председатель Совета директоров избирается из числа его членов большинством голосов от общего числа членов Совета директоров простым голосованием. Кворум для проведения заседания Совета директоров не должен быть менее половины от числа членов совета директоров. Председатель Совета директоров и члены Совета директоров действуют в соответствии с законодательством Республики Казахстан и Уставом Эмитента.

2.4. Исполнительный орган Эмитента

Исполнительный орган - Правление. Правление осуществляет руководство текущей деятельностью Эмитента и принимает решения по вопросам деятельности Эмитента, не отнесенных к компетенции других органов и должностных лиц Эмитента. Председатель Правления осуществляет руководство текущей деятельностью, выполняет решения Акционера и Совета директоров Эмитента. Срок полномочий Председателя Правления, его заместителей, других членов Правления, избираемых Советом директоров – 5 лет. Права и обязанности членов Правления определяются законодательством Республики Казахстан, а также индивидуальным трудовым договором. Членами Правления могут быть акционеры и работники Общества, не являющиеся его акционерами. Председатель Правления Эмитента избирается Советом директоров Общества.

2.5. Контрольный орган Эмитента

Контрольный орган - Служба внутреннего аудита. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента образована служба внутреннего аудита. Служба внутреннего аудита Эмитента состоит из 3 членов и является обособленным подразделением Эмитента. Работники службы внутреннего аудита не могут быть избраны в состав Совета директоров и Правления Эмитента. Служба внутреннего аудита непосредственно подчиняется Совету директоров и отчитывается перед ним о своей работе.

2.6. Члены Совета директоров

Совет директоров КИК состоит из 4 членов совета директоров и его Председателя, каждый из которых при голосовании имеет один голос (табл. 2.1).

Таблица 2.1 - Члены Совета директоров Эмитента

Фамилия, имя, отчество	Занимаемые должности за последние 3 года и в настоящее время в том числе по совместительству	Доля в уставном капитале
Арифханов Айдар Абдразахович, 1974 г.р.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ С июня 2001 года по февраль 2002 г. - Заместитель начальника управления правительственных займов и государственных гарантий Департамента государственного заимствования Министерства Финансов РК; ➤ С февраля 2002 года по июль 2003 г. - Начальник управления заимствования Департамента государственного долга и кредитования; ➤ С июля 2003 года по апрель 2004 г. - Заместитель директора Департамента государственного долга и кредитования; ➤ С апреля 2004 года по настоящее время - Вице-министр финансов Республики Казахстан 	Нет
Елемесов Аскар Раушанович, 1968 г.р.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ С 2001 года по июнь 2004 год - Президент ОАО «ДБ Секьюритиз Казахстан»; ➤ С июня 2004г. по настоящее время Заместитель Председателя Национального Банка Республики Казахстан 	Нет
Сагиндыкова Майко Оразымбетовна, 1945 г.р.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ С января 2001г. по настоящее время - Председатель Правления АО «Казахстанская Ипотечная Компания» 	Нет
Чирков Владимир Николаевич, 1957 г.р.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ С 1997 года по декабрь 2001 года - Аким г. Шахтинск, Карагандинская область; ➤ С декабря 2001 года по декабрь 2002 года - Директор РГП Министерства труда и социальной защиты; ➤ С декабря 2002 года по настоящее время - заместитель Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и торговли Республики Казахстан 	Нет
Кадюков Николай Викторович, 1959 г.р.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ С 2001 года по настоящее время - заместитель Председателя Комитета государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан 	Нет

2.7. Члены Правления

Исполнительный орган КИК – Правление во главе с Председателем Правления (табл.2.2).

Таблица 2.2 - Состав Правления

Ф.И.О. и дата рождения	Должности за последние 3 года	Доля в уставном капитале
Сагиндыкова Майко Оразымбетовна, 1945 г.р.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ С января 2001г. по настоящее время – Председатель Правления АО «Казахстанская Ипотечная Компания» 	Нет
Ибадуллаев Азамат Абдул-Амитович, 1974 г.р.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ С декабря 2001г. по март 2002г. - Заместитель Председателя Правления ЗАО «Фонд развития малого предпринимательства»; ➤ С марта 2002г. по декабрь 2002г. - Председатель Правления ЗАО «Фонд развития малого предпринимательства»; ➤ С января 2003г. по апрель 2004г. - Директор Департамента инвестиций и внешнеэкономических связей города Астаны; ➤ С июня 2004г. по настоящее время - Заместитель Председателя 	Нет

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

	Правления АО «Казакстанская Ипотечная Компания»	
Манабаев Асет Уалханович, 1971 г.р.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ С февраля 2001г. по апрель 2004г. - начальник финансового отдела АО «Казакстанская Ипотечная Компания»; ➤ С апреля 2004г. по настоящее время - Заместитель Председателя Правления АО «Казакстанская Ипотечная Компания» 	Нет
Садуов Марат Темирбулатович, 1975 г.р.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ С июня 2001 по октябрь 2002 г. – заместитель начальника Управления кредитования Департамента государственного заимствования Министерства финансов РК ➤ С октября 2002г. по июль 2003г. – заместитель директора Департамента планирования государственного заимствования и кредитования Министерства экономики и бюджетного планирования ➤ С июля 2003г. по апрель 2005г. – заместитель Председателя Комитета по работе с несостоятельными должниками Министерства Финансов РК ➤ С апреля 2005г. по настоящее время - Заместитель Председателя Правления АО «Казакстанская Ипотечная Компания» 	Нет
Аликулов Сапаргали Мамбетханович, 1975 г.р.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ С июня 2001 г. по январь 2002 г. - кредитный специалист Ауэзовского районного филиала Народного банка; ➤ С января 2002 г. по март 2002 г. - старший кредитный специалист Центра потребительского кредитования; ➤ С марта 2002 г. по апрель 2003 г. - главный специалист отдела анализа и покупки кредитов ЗАО «Казакстанская Ипотечная Компания»; ➤ С апреля 2003 г. по сентябрь 2004 г. - начальник отдела покупки кредитов ЗАО «Казакстанская Ипотечная Компания»; ➤ С октября 2004 г. по настоящее время - Заместитель Председателя Правления АО «Казакстанская Ипотечная Компания» 	Нет
Тартаковская Наталья Юрьевна, 1958 г.р.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ С февраля 2001г. по декабрь 2001г. - юрисконсульт ЗАО «Казакстанская Ипотечная Компания»; ➤ С января 2002г. по март 2004г. - главный юрисконсульт ЗАО «Казакстанская Ипотечная Компания»; ➤ С апреля 2004г по настоящее время - начальник юридического отдела АО «Казакстанская Ипотечная Компания» 	Нет

- На 01.09.2005 г. у КИК есть представительство в г. Астана.
- На 01.09.2005 г. в штате КИК числятся 141 сотрудник.

Таблица 2.3 - Сведения о руководителях ключевых подразделений

Подразделение	Ф.И.О. руководителя	Год рождения
Председатель Правления	Сагиндыкова Майко Оразымбетовна	1945 г.р.
Заместитель Председателя Правления	Ибадуллаев Азамат Абдул-Амитович	1974 г.р.
Заместитель Председателя Правления	Манабаев Асет Уалханович	1971 г.р.
Заместитель Председателя Правления	Садуов Марат Темирбулатович	1975 г.р.
Заместителя Председателя Правления	Аликулов Сапаргали Мамбетханович	1976 г.р.
Начальник Службы внутреннего аудита	Тулбаева Асель Шамшидиновна	1979 г.р.
Главный бухгалтер - начальник управления бухгалтерского учета	Абсаттарова Рсты Кашатовна	1966 г.р.
Директор Центра обработки информации по ипотечным кредитам	Саржанова Саулетай Мугалымовна	1956 г.р.
Начальник управления Казначейства	Ермаханов Нурлыбек Амирбекович	1972 г.р.
Начальник БЭК-офиса Казначейства	Егорова Ирина Вячеславовна	1978 г.р.
Начальник юридического отдела	Тартаковская Наталья Юрьевна	1958 г.р.
Технический Директор - начальник управления	Иванов Александр Владимирович	1950 г.р.

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

информационных технологий		
Начальник управления риск-менеджмента	Жумабаев Жандос Жаксылыкович	1978 г.р.
Начальник административного управления	Жусупов Марат Куатбаевич	1961 г.р.
Начальник управления рекламы и маркетинга	Камели Сауле	1977 г.р.
Начальник управления методологии и покупки кредитов	Кемельбаева Алия Садыковна	1977 г.р.

2.8. Акционеры/участники Эмитента

Единственным акционером КИК является Министерство Финансов Республики Казахстан.

2.8.1. Сведения о лицах, не являющихся акционерами/участниками Эмитента напрямую, но контролирующими тридцать и более процентов в оплаченном уставном капитале Эмитента через другие организации

Лиц, не являющихся акционерами/участниками КИК напрямую, но контролирующих тридцать и более процентов в оплаченном уставном капитале КИК через другие организации - нет.

2.8.2 Информация о всех сделках или серии сделок, приведших к смене контроля над акциями (долями) Эмитента в размере пять и более процентов в капитале других юридических лиц за последние три года

За последние три года сделок приведших к смене контроля над акциями КИК в размере пять и более процентов - не было.

2.9. Сведения по юридическим лицам, в которых Эмитент владеет пятью и более процентами оплаченного уставного капитала

КИК не владеет пятью и более процентами в оплаченном уставном капитале других организаций.

2.10. Промышленные, банковские, финансовые группы, холдинги, концерны, ассоциации, в которых участвует Эмитент

КИК с 11 мая 2004 года является членом Ассоциации финансистов Казахстана, с 17 мая 2004 года – Алматинской ассоциации риэлторов.

2.11. Сведения о других аффилированных лицах Эмитента

Эмитент не имеет прочих аффилированных лиц, за исключением Акционера.

2.12. Операции со связанными сторонами

Эмитент не проводил крупных сделок с Акционером, за исключением увеличения Акционером уставного капитала Эмитента на сумму 500 000 000 (пятьсот миллионов) тенге в декабре 2002 года, 1 000 000 000 (один миллиард) тенге в сентябре 2003 года и 6 400 000 000 (шесть миллиардов четыреста миллионов) в апреле 2005 года.

III. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА

3.1. Краткое описание общих тенденций в отрасли деятельности Эмитента

Становление рыночных отношений в жилищной сфере Казахстана началось в 1991 г. после принятия законов "О разгосударствлении и приватизации", "О собственности". Позже были приняты законодательные акты о залоге, инвестиционной деятельности, введен новый Гражданский кодекс, Указы Президента Республики Казахстан, имеющие силу закона, "Об ипотеке недвижимого имущества" и "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Закон Республики Казахстан "О жилищных отношениях", разработаны положения о купонной приватизации и др. Таким образом, была создана законодательная база для становления рыночных отношений в жилищной сфере.

Первые ипотечные кредиты появились на рынке в 1994 году, их оператором выступал Жилстройбанк. В Казахстане с самого начала экономических преобразований, несмотря на свою важность, жилищная реформа проводилась очень медленными темпами.

Опыт реформ ранних лет выявил одну из основных проблем, препятствующих расширению объемов кредитования населения – практику привязки выдаваемого займа к курсу иностранной валюты. Это значительно увеличивает затраты заемщика. Кроме того, предоставление займов в иностранной валюте приводит к зависимости от внешних экономических факторов. На момент создания КИК назрела потребность в ипотечных жилищных займах, предоставляемых в тенге без фиксации валютного эквивалента, а также на длительный срок. Кредитование в тенге пока имеет проблемы, связанные с необходимостью устанавливать плавающие ставки вознаграждения в целях хеджирования рисков. В свою очередь, потенциальные заемщики опасаются значительного роста ставок вознаграждения в будущем, что создает угрозу дефолта заемщика.

Ипотечное кредитование в Казахстане интенсивно развивается. Для Казахстана формирование систем ипотечного кредитования и строительных сбережений является одним из приоритетных направлений жилищной политики. В августе 2000г. Правительство Республики Казахстан одобрило «Концепцию долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан», что в свою очередь дало сильный толчок для развития этого рынка.

Основная роль Правительства и Национального Банка Республики Казахстан в становлении системы ипотечного кредитования заключается в создании законодательной базы и нормативного регулирования процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан.

Наряду с потребительским кредитованием, растет интерес к ипотеке жилья. Существуют предпосылки для ее развития на уровне современных мировых стандартов – это наличие потенциально высокого спроса на жилье, миграционные процессы, стабилизация экономики, изменение структуры банковских операций. Идут процессы перелива капитала, что естественным образом меняет ситуацию на рынке недвижимости и становится базой для развития ипотеки. В последние годы банки стали охотнее размещать средне- и долгосрочные активы в разные финансовые инструменты. Это связано, прежде всего, с изменением структуры экономики, со снижением доли торгово-закупочных операций и ростом объемов производства, что предполагает потребность в «длинных» деньгах.

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

Возможности банков подкрепляются появлением у них источников средне- и долгосрочных заимствований. Это рост размера депозитов населения в банках, появление институциональных инвесторов, готовых вкладывать в долговые инструменты со сроком обращения в несколько лет. Дополнительные внутренние инвестиции появились благодаря реализации пенсионной реформы, которая дала импульс развитию фондового рынка. Сыграло свою положительную роль и повышение международного рейтинга Казахстана, что позволило отдельным банкам привлекать деньги на международных рынках путем выпуска евробондов.

С расширением ипотечных предложений появилась насущная потребность в создании финансового института, который смог бы решить проблему ликвидности банков при долгосрочном ипотечном кредитовании, используя внутренний инвестиционный потенциал. Решением этих задач занимается КИК.

КИК провела большую работу по поиску схем, которые могли бы обезопасить заемщиков. В частности, адаптирован имеющийся международный опыт применения верхних ограничителей ставок вознаграждения – «cap» (кэп). Общая модель применения этих ограничителей такова. Предположим, в результате роста инфляции плавающая ставка вознаграждения по тенговому ипотечному кредиту превысила заранее установленное максимальное значение-ограничитель. В этом случае начисление будет производиться по ставке ограничителя, несмотря на превышение фактической ставки. Аналогично применяется и нижний ограничитель – «floor» (флор). Данный проект одобрен Национальным Банком Республики Казахстан.

Как показывает международная практика, развитие ипотечного кредитования приносит значительные выгоды государству. Прежде всего, оно способствует решению жилищной проблемы, что немаловажно с точки зрения социальной политики. При этом стимулируется собственная инициатива граждан. Кроме того, для кредитования привлекаются внутренние инвестиции – сбережения населения, деньги институциональных инвесторов. В результате происходит косвенное финансирование реального сектора экономики, а именно строительной и смежных с ней отраслей. Как следствие практически без вмешательства государства решаются проблемы замены и восстановления ветхого жилого фонда, развития инфраструктуры. Все это способствует росту налогооблагаемой базы и увеличению поступлений в бюджет в виде налогов и сборов. Мировой опыт свидетельствует о том, что развитие ипотечного кредитования является существенным фактором развития экономики страны в целом.

Деятельность Эмитента на рынке ипотечного кредитования

Основными видами деятельности КИК являются выкуп у банков-партнеров прав требования по ипотечным жилищным займам, обеспеченным ипотекой недвижимости, и выпуск облигаций, обеспеченных данными правами требования, а также высоколиквидными ценными бумагами, перечень которых установлен уполномоченным органом. Выпускаемые КИК ценные бумаги являются источником дешевых средств на рынке ипотечных жилищных займов и обеспечивают надежный источник финансирования ипотечного бизнеса.

Роль КИК состоит не в выдаче ипотечных жилищных займов наравне с коммерческими банками, а в создании и регулировании вторичного ипотечного рынка. При передаче прав требования по ипотечному жилищному займу Банк заключает с КИК Договор, в котором Банк принимает обязательство обратного выкупа прав требования по ипотечным жилищным кредитам в случае выявления:

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

- 1) несоответствия ипотечных жилищных займов требованиям КИК;
- 2) неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ипотечному договору и договору банковского займа;
- 3) иных нарушений условий.

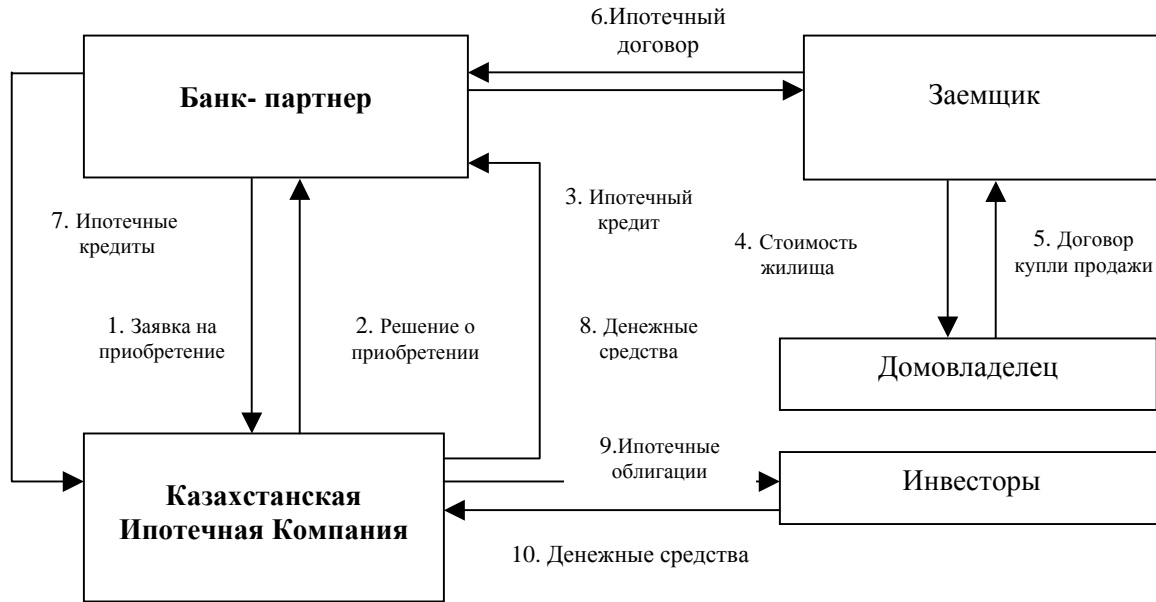


Рисунок 3.1 - Выдача ипотечных жилищных займов и уступка прав требования по ним в рамках программы АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

После формирования необходимого пула (совокупность прав требования по ипотечным жилищным займам, являющихся обеспечением по эмиссионным ценным бумагам), КИК под залог прав требования по ипотечным жилищным займам выпускает облигации, направляя привлеченные средства на дальнейшее рефинансирование банков – партнеров.

Деятельность КИК обеспечивает ликвидность активов банков-партнеров, предоставляющих гражданам Республики Казахстан ипотечные жилищные займы для приобретения либо ремонта жилья, что способствует перераспределению рисков ипотечного кредитования.

Отношения КИК и банков-партнеров по приобретению прав требования по ипотечным жилищным займам и их доверительному управлению осуществляются на основании Генерального соглашения, которое предусматривает:

- 1) уступку Банком-партнером КИК на возмездной основе прав требования по ипотечным жилищным займам, обеспеченным залогом недвижимого имущества;
- 2) обратную уступку прав требования от КИК Банку-партнеру в случае, если ипотечные жилищные займы, права требования по которым принадлежат Эмитенту, перестали удовлетворять требованиям КИК;
- 3) доверительное управление правами требования, принадлежащими КИК. Целью доверительного управления является контроль и обслуживание займов путем приема

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

платежей по ипотечным кредитам, работы с проблемными кредитами и проверки состояния предмета залога.

Генеральное соглашение заключается при условии соответствия внутренних процедур банков-партнеров по выдаче ипотечных жилищных займов требованиям, установленным КИК, включая андеррайтинг ипотечных жилищных займов, оценку недвижимости, страхование.

КИК устанавливает критерии соответствия банков-партнеров требованиям КИК в части: финансовой устойчивости банков-партнеров; квалификации персонала банков-партнеров, задействованного в предоставлении и обслуживании ипотечных жилищных займов, которые могут быть приобретены КИК; внутренней документации, регламентирующей предоставление и обслуживание ипотечных жилищных займов.

На 1 сентября 2005 года банками-партнерами КИК являются:

- ✓ ТЕХАКАВАНК;
- ✓ Альянс Банк;
- ✓ АТФ Банк;
- ✓ Банк Каспийский;
- ✓ Банк ЦентрКредит;
- ✓ Нурбанк;
- ✓ Темірбанк;
- ✓ Цеснабанк
- ✓ Казкоммерцбанк
- ✓ Народный Банк Казахстана
- ✓ Банк ТуранАлем
- ✓ Индустриальный Банк Казахстана
- ✓ Валют-Транзит Банк
- ✓ ДАНАБАНК
- ✓ Астана-Финанс;
- ✓ Курылыс Ипотека
- ✓ БТА Ипотека;

КИК приобретает у банков-партнеров права требования по ипотечным жилищным займам, отвечающие следующим характеристикам и требованиям:

а) ипотечные жилищные займы должны быть долгосрочными, т.е. предоставленными на срок свыше трех лет;

б) ипотечные жилищные займы должны быть предоставленными гражданам РК, при этом заемщик обязан приобретенное в собственность или подлежащее ремонту на кредитные средства жилье либо иную недвижимость (за исключением отдельных земельных участков), в том числе принадлежащую иному владельцу (вещному поручителю), предоставить банку-партнеру в качестве обеспечения обязательств по договору банковского займа;

в) минимальная сумма ипотечного жилищного займа составляет 300 тыс. тенге и может устанавливаться решением КИК для каждого региона отдельно;

г) сумма основного долга и платежи по нему выплачиваются ежемесячно 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 договору банковского займа;

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

е) заемщик (физическое лицо) должен оформить договор личного страхования на весь срок действия договора банковского займа;

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.

Вознаграждение, выплачиваемое КИК банку-партнеру по договору доверительного управления прав требования по ипотечным жилищным займам, включает в себя плату за доверительное управление правами требования по ипотечным жилищным займам и обязательство обратного выкупа по данным займам. Размер вознаграждения оговаривается сторонами в договоре доверительного управления.

КИК вправе устанавливать для банков-партнеров лимиты приобретения ипотечных жилищных займов. При этом приобретение ипотечных жилищных займов может осуществляться по инициативе каждой из сторон.

3.2. Сведения о конкурентах на рынке ипотечных облигаций

Развитие рынка ипотечных облигаций в Республике Казахстан всецело связано с развитием деятельности КИК. Первая эмиссия ипотечных облигаций КИК в 2002 году позволила создать емкий и ликвидный рынок. В 2003 году на рынке появились два новых эмитента ипотечных облигаций - АО СБ «ЛАРИБА БАНК» и АО «БТА-Ипотека» с общим объемом эмиссии 656 млн. тенге (табл. 3.1). По состоянию на 01 сентября 2005 года на рынке ценных бумаг в обращении находятся облигаций на общую сумму 39 млрд. тенге. Доля КИК составляет 68,8%. По состоянию на 01 сентября 2005 года ипотечные облигации, выпущенные АО «ЛАРИБА БАНК» были погашены.

Таблица 3.1 – Отдельные показатели рынка ипотечных облигаций Республики Казахстан (тыс. тенге)

Показатели	2002 г.	2003 г.	2004 г.	01.09.2005г.
АО «Казakhstanская ипотечная компания»*	1 500 000	9 500 000	25 603 600	27 046 600
АО СБ «ЛАРИБА БАНК»		156 000	156 000	0
АО «БТА-Ипотека»	-	-	2 663 000	9 077 000
АО «Банк ЦентрКредит»	-	-	1 800 000	1 800 000
АО «Валют Транзит Банк»	-	-	1 400 000	1 400 000
Всего ипотечные облигации	1 500 000	9 656 000	31 622 600	39 323 600
Доля КИК к ипотечным облигациям	100	98,4	81,0	68,8

В целом, рынок ипотечных облигаций за последние годы развивается динамично. Так, если по итогам 2003 года объем ипотечных облигаций вырос на 577,0%, то по итогам 2004 года рынок вырос на 376,1%. Капитализация рынка ипотечных облигаций РК в настоящий момент составляет 0,59% ВВП Казахстана.

3.3. Сведения об условиях важнейших контрактов, соглашений, заключенных Эмитентом, которые могут оказать в будущем существенное влияние на деятельность Эмитента

У КИК подобных заключенных контрактов - нет.

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

3.4. Сведения о наличии лицензий

КИК осуществляет свою деятельность на основании лицензии Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций (АФН) №28 от 27 апреля 2004г. на проведение следующих операций:

- Банковских операций в национальной валюте (заемные операции: предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности);
- Иных операций, предусмотренных банковским законодательством (эмиссия собственных ценных бумаг; факторинговые операции: приобретение прав требования платежа с покупателя товаров (работ, услуг) с принятием риска неплатежа).

3.5. Объемы оказанных услуг Эмитента

По итогам 2004 года рост выкупленных у банков-партнеров прав требований по ипотечным жилищным займам составил 26,0 млрд. тенге, что выше по сравнению с 2003 годом на 17,9 млрд. тенге (или на 627,5%).

В 2003 году данный показатель вырос по сравнению с 2002 годом на 627,5% (или на 7,0 млрд. тенге) (табл. 3.2).

Таблица 3.2 - Объемы реализованных услуг Эмитента (тыс.тенге)

Наименование оказанных услуг	2002 г.	2003 г.	В % к предыдущему у периоду	2004 г.	В % к предыдущему периоду	На 01.09.2005 г.
Выкуп у банков-партнеров прав требования по ипотечным жилищным займам	1 115 569	8 116 614	627,5%	26 072 649	26,8%	33 055 921

На 01.09.2005 года выкуп прав требований по ипотечным жилищным займам у банков-партнеров в совокупности составил 33 млрд. тенге, что выше по сравнению с началом 2005 года на 7 млрд. тенге (или на 26,8%).

За последние четыре года объем выкупленных прав требования ипотечных свидетельств показывает уверенный рост (рис. 3.1).

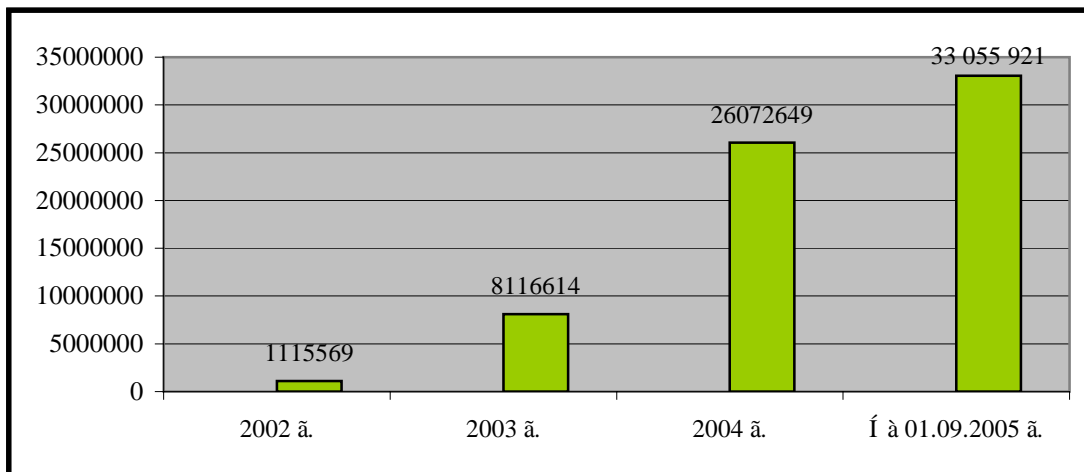


Рисунок 3.1 - Динамика роста выкупа у банков-партнеров прав требований по ипотечным кредитам

3.6. Ключевые факторы, влияющие на деятельность Эмитента

3.6.1. Сезонность деятельности Эмитента

Деятельность КИК не подвержена сезонности

3.6.2. Доля импорта в сырье, поставляемом Эмитенту и доля услуг реализуемых на экспорт

Экспорт и импорт КИК не осуществляется

3.6.3. Договоры и обязательства Эмитента которые должны быть совершены в течении шести месяцев с даты принятия решения о выпуске эмиссии облигаций

На 01.09.2005 г. у КИК нет заключенных договоров и обязательств, которые должны быть совершены в течение шести месяцев с даты принятия решения о выпуске эмиссии облигаций.

3.6.4. Будущие обязательства, превышающие пятьдесят процентов балансовой стоимости активов Эмитента

На 01.09.2005 года у КИК имеются обязательства по выпущенным ценным бумагам на сумму 27 046,6 млн. тенге, срок обязательств составляет 9 лет (табл. 3.3).

Таблица 3.3 - Обязательства Эмитента превышающие более 50 % балансовой стоимости активов на 01.09.05 г. (тыс. тенге)

Сведения об обязательствах	Срок обязательств	Сумма обязательств
Выпущенные в обращение ценные бумаги	С 2005 года по 2014 год	27 046 600
Всего		27 046 600

3.6.5. Сведения об участии Эмитента в судебных процессах

КИК с момента создания не участвовала в каких-либо в судебных процессах.

3.6.6. Сведения об административных санкциях, налагавшихся на Эмитента и его должностных лиц

КИК и ее должностные лица с момента создания не привлекались к административной ответственности уполномоченными государственными органами или судом.

3.6.7. Факторы риска

Кредитный

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

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

Изменения ставок вознаграждения

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

В случае значительного снижения ставок возрастает вероятность досрочного погашения полученных ипотечных жилищных займов. Для минимизации этого риска предусмотрен пересмотр ставок вознаграждения в зависимости от изменения индекса инфляции. Таким

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

образом, ставка вознаграждения по займу не будет существенно отличаться от ставок, которые сложились на рынке ссудного капитала. Кроме того, в договорах банковского займа предусмотрено условие выплаты заемщиками комиссионного вознаграждения за досрочное погашение займа.

Повышение рыночных ставок может повлечь за собой проблемы с возвратностью выданных ипотечных жилищных займов. Регулирование данного риска осуществляется двумя способами:

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

- путем передачи в залог приобретенного за счет ипотечного займа жилья либо иной жилой недвижимости. Учитывая, что размер займа 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, реализация залогового имущества позволит покрыть как сумму основного долга по займу, так и вознаграждение по нему, а также расходы по реализации залога.

Также запланированы выпуски отзывных облигаций. В случае увеличения объемов досрочного погашения займов Эмитент предпринимает досрочное погашение размещенных облигаций. Долгосрочные заимствования с фиксированной ставкой вознаграждения в целях минимизации процентного риска Эмитентом не допускаются.

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 режиме могут существенно отразиться на деятельности и финансовом состоянии, а также способности КИК 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.

Девальвации

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

Административный (государственное регулирование)

Государственное регулирование влияет на деятельность КИК, так как его деятельность осуществляется на основании лицензии Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций на право проведения отдельных видов банковских операций. КИК обязана 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 уполномоченного органа по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций. Деятельность КИК подлежит инспектированию уполномоченным органом по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

организаций, который вправе приостановить или аннулировать лицензию, применить ограниченные меры воздействия и наложить санкции в пределах своих полномочий при нарушении КИК законодательства Республики Казахстан и в случаях, установленных лицензиаром.

Риск вмешательства государства в основную деятельность КИК по приобретению прав требования по ипотечным жилищным займам, 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 КИК была специально учреждена государством в лице Национального Банка Республики Казахстан.

Влияние конкуренции

Ипотечные жилищные займы, права требования по которым приобретаются КИК, имеют ряд преимуществ перед прочими, предлагаемыми на сегодняшний день банками второго уровня и финансовыми организациями, что делает их более привлекательными для потенциальных заемщиков, а именно:

- деноминирование в тенге, без фиксации их валютного эквивалента;
- долгосрочность;
- погашение аннуитетными платежами;
- минимальный первоначальный взнос.

Все это позволяет предполагать, что в значительной степени существующий спрос на ипотечные жилищные займы будет покрываться за счет деятельности КИК.

IV. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ

4.1. Активы Эмитента

Эмитент начал осуществлять свою деятельность с первой половины 2002 г., набирая хорошие темпы. По итогам 2003 года активы выросли более чем в 4,7 раза по сравнению с 2002 годом за счет приобретения ценных бумаг и прав требования по ипотечным кредитам (табл. 4.1).

Таблица 4.1 - Структура активов Эмитента (тыс. тенге)

Показатель	2002 г.	Доля %	2003 г.	Доля %	2004 г.	Доля %	На 01.09.05 г.	Доля %
Наличные деньги	587	0,0%	121	0,0%	519	0,0%	1 684	0,0%
Прочие ценные бумаги	955 342	44,7%	1 834 667	18,2%	3 003 925	10,2%	3 112 781	8,2%
Займы и финансовый лизинг	1 115 569	52,2%	8 116 614	80,6%	26 072 649	88,7%	33 055 921	87,1%
Дебиторская задолженность	4 877	0,2%	91	0,0%	166	0,0%	24 172	0,0%
Основные средства и нематериальные активы	14 565	0,7%	30 282	0,3%	68 386	0,2%	82 156	0,2%
Материальные запасы и прочие активы	47 164	2,2%	86 635	0,9%	247 325	0,9%	1 692 714	4,5%
Итого	2 138 104	100,0%	10 068 410	100,0%	29 392 970	100,0%	37 969 428	100,0%

В 2004 году активы составили 29,3 млрд. тенге, что выше по сравнению с 2003 годом на 191,9% (или на 19,3 млрд. тенге). Из них наибольшую долю (88,7%) занимали займы и финансовый лизинг 26,1 млрд. тенге, на второй позиции находятся прочие ценные бумаги доля которых составляет 10,2% (или 3,0 млрд. тенге) от всех активов КИК.

На 01.09.2005 года активы КИК выросли с начала 2005 года на 8,6 млн. тенге.

Таблицы 4.2 - Износ и остаточная стоимость активов Эмитента (тыс. тенге)

Показатель	2002 г.			2003 г.		
	Первоначальная стоимость	Износ %	Остаточная стоимость	Первоначальная стоимость	Износ %	Остаточная стоимость
Наличные деньги	587	-	587	121	-	121
Прочие ценные бумаги	955 342	-	955 342	1 834 667	-	1 834 667
Займы и финансовый лизинг	1 115 569	-	1 115 569	8 116 614	-	8 116 614
Дебиторская задолженность	4 877	-	4 877	91	-	91
Основные средства и нематериальные активы	17 174	-2 609	14 565	35 524	- 5 242	30 282
Материальные запасы и прочие активы	47 164	-	47 164	86 635	-	86 635
	2 140 713	-2 609	2 138 104	10 073 652	- 5 242	10 068 410

Продолжение таблицы 4.2 - Износ и остаточная стоимость активов Эмитента (тыс. тенге)

Наименование	2004 г.			На 01.09.2005 г.		
	Первоначальная стоимость	Износ %	Остаточная стоимость	Первоначальная стоимость	Износ %	Остаточная стоимость
Наличные деньги	519	-	519	1 684	-	1 684
Прочие ценные бумаги	3 003 925	-	3 003 925	3 112 781	-	3 112 781

Инвестиционный меморандум АО «Казакштанская Ипотечная Компания»

Займы и финансовый лизинг	26 072 649	-	26 072 649	33 055 921	-	33 055 921
Дебиторская задолженность	166	-	166	24 172	-	24 172
Основные средства и нематериальные активы	86 129	-17 743	68 386	115 654	-33 498	- 82 156
Материальные запасы и прочие активы	247 325		247 325	1 692 714	-	1 692 714
Итого	29 410 713	-17 743	29 392 970	38 002 926	-33 498	37 969 428

4.2 Основные средства Эмитента

Таблица 4.3 - Основные средства и нематериальные активы (тыс. тенге)

	2002 г.				2003 г.			
	Первонач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %	Первонач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %
Машины и оборудование	5 114	1 358	3 756	36,2	6 827	3 022	3 805	79,4
Транспортные средства	3 844	493	3 351	14,7	3 844	763	3 081	24,8
Прочие	4 634	624	4 010	15,6	5 304	1 090	4 214	25,9
Устанавливаемые ОС и НМА	2 091	-	2 091	0,0	-	-	-	0,0
Нематериальные активы (программное обеспечение)	1 491	134	1 357	9,9	19 549	367	19 182	1,9
Итого	17 174	2 609	14 565	17,9	35 524	5 242	30 282	17,3

Продолжение таблицы 4.3 - Основные средства и нематериальные активы (тыс. тенге)

	2004 г.				На 01.09.2005 г.			
	Первонач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %	Первонач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %
Машины и оборудование	19 292	-4 819	14 473	33,3	46 884	-9 014	37 870	23,8
Транспортные средства	7 484	-2 107	5 377	39,2	7 484	-2 821	4 663	60,5
Прочие	12 662	-3 192	9 470	33,7	15 417	-4 669	10 748	43,4
Устанавливаемые ОС и НМА	-	-	-	-	-	-	-	-
Нематериальные активы (программное обеспечение)	46 691	-7 625	39 066	19,5	45 869	-16 994	28 875	58,9
Итого	86 129	17 743	68 386	25,9	115 654	33 498	82 156	40,8

4.2.1. Сведения о переоценке

Переоценка основных средств и нематериальных активов не производилась.

4.3. Инвестиции и портфель ценных бумаг

КИК не имеет инвестиций в капитал других юридических лиц. Портфель ценных бумаг КИК представлен государственными ценными бумагами.

В 2002 году объем инвестиций КИК в ценные бумаги составил 955,3 млн. тенге, а по итогам 2003 года объем инвестиций составил 1,8 млрд. тенге, что выше на 879,3 млн. тенге. Отметим, что по итогам 2004 года объем вложенных инвестиций в ценные бумаги составил 3,0 млрд. тенге (табл. 4.4).

Таблица 4.4 - Портфель ценных бумаг Эмитента (тыс. тенге)

ЦЕННАЯ БУМАГА	2002 г.		2003 г.		2004 г.		01.09.2005 г.	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
Облигации Министерства финансов	640 602	67,0%	502 780	27,4%	1 904 568	63,4%	2 278 285	73,2%

Ноты Национального Банка	314 740	33,0%	1 331 887	72,6%	1 099 357	36,6%	834 496	26,8%
Итого	955 342	100,0%	1 834 667	100,0%	3 003 925	100%	3 112 781	100%

На 01.09.2005 года объем инвестиций КИК в ценные бумаги составил 3,1 млрд. тенге.

Таблица 4.4.1 – Структура погашения портфеля ценных бумаг Эмитента (тыс. тенге)

Валюта ценных бумаг	от 1 до 3 мес.		от 3 до 6 мес.		от 6 мес. до 1 года		Свыше 1 года		Всего	
	сумма	доля, %	сумма	доля, %	сумма	доля, %	сумма	доля, %	сумма	доля, %
Тенге	834 496	26,8	-	-	0	0	2 278 285	100,0	3 112 781	100,0
Всего на 01.09.05 г.	834 496	26,8	-	-	0	0	2 278 285	73,2	3 112 781	100,0

4.4. Кредитный портфель Эмитента

Крупными партнерами КИК являются АО «Банк ЦентрКредит» и АО «БТА Ипотека». На 01.09.2005 г. остаток приобретенных у данных банков-партнеров прав требования составил 33 млрд. тенге. (табл. 4.5).

Таблица 4.5 - Ссудный портфель

Наименование банка-партнера	Остаток ссудного портфеля	
	Сумма (тыс. тенге.)	Доля (%)
2003 г.		
«Альянс Банк»	1 194 529	14,7
«Астана-Финанс»	342 340	4,2
«АТФ Банк»	8 651	0,1
«Банк ЦентрКредит»	4 558 984	56,2
«БТА Ипотека»	1 876 834	23,1
«Нурбанк»	88 231	1,1
«БАНК КАСПИЙСКИЙ»	32 395	0,4
«Казахстанская Ипотечная Компания»	14 650	0,2
Итого	8 116 614	100,0
2004 г.		
«Астана-Финанс»	2 071 467	7,9
«БТА Ипотека»	8 046 476	30,8
«ТЕХАКАВАНК»	98 493	0,4
«Альянс Банк»	2 573 796	9,9
«АТФ Банк»	416	0,0
«БАНК КАСПИЙСКИЙ»	1 403 304	5,4
«Банк ЦентрКредит»	11 106 325	42,6
«Казахстанская Ипотечная Компания»	69 055	0,3
«Нурбанк»	419 788	1,6
«Темірбанк»	3 665	0,0
«Цеснабанк»	279 864	1,1
Итого	26 072 649	100,0
01.09.2005 г.		
«Астана-Финанс»	3 046 310	9,2

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

«БТА Ипотека»	8 537 368	25,8
«ТЕХАКАВАНК»	144 397	0,4
«Альянс Банк»	2 787 453	8,4
«АТФ Банк»	58 922	0,2
«БАНК КАСПИЙСКИЙ»	3 939 381	11,9
«Банк ЦентрКредит»	11 769 821	35,6
«Казakhstanская Ипотечная Компания»	87 000	0,3
«Казкоммерцбанк»	165 636	0,5
«Нурбанк»	693 961	2,1
«Темірбанк»	255 456	0,8
«Цеснабанк»	847 051	2,6
«Данабанк»	4 369	0,0
«Валют-Транзит»	152 409	0,5
«Индустриальный Банк»	128 226	0,4
«Курьлыс-Ипотека»	438 161	1,3
Итого	33 055 921	100,00

КИК не формирует провизии по своему кредитному портфелю, поскольку все входящие в него ипотечные жилищные займы являются стандартными и в случае несоответствия законодательству Республики Казахстан и внутренним документам, регламентирующим деятельность Компании, банки-партнеры несут обязательство по обратному выкупу прав требований по ипотечным жилищным займам.

4.4.1. Отраслевая структура кредитного портфеля

Таблица 4.6. – Отраслевая структура кредитного портфеля (тыс. тенге)

Наименование	2004 г.	01.09.05г.
	Сумма	Сумма
Ипотечные жилищные займы	26 072 649	33 055 921
Итого кредитов и авансов клиентам	26 072 649	33 055 921

4.4.2. Валютная структура кредитного портфеля

Таблица 4.7. - Валютная и временная структуры ссудного портфеля (тыс. тенге)

Валюта кредита	от 1 до 3 мес.		от 3 до 6 мес.		от 6 мес. до 1 года		Свыше 1 года	
	суммы	доля, %	суммы	доля, %	суммы	доля, %	суммы	доля, %
Тенге	-	-	-	-	-	-	8 116 614	100,0
Всего за 2003 г.	-	-	-	-	-	-	8 116 614	100,0
Тенге	-	-	-	-	-	-	26 072 649	100,0
Всего за 2004 г.	-	-	-	-	-	-	26 072 649	100,0
Тенге							33 055 921	100,0
Всего на 01.09.2005 г.							33 055 921	100,0

Таблица 4.7.1 - Дебетовые и кредитовые обороты по ссудам (тыс. тенге)

Валюта кредита	Средне взвешенная ставка (%)	Начальное сальдо	Дебет	Кредит	Конечное сальдо
2003 г.					
Тенге	13,9	1 115 569	7 853 474	852 429	8 116 614
Всего	13,9	1 115 569	7 853 474	852 429	8 116 614
2004 г.					

Инвестиционный меморандум АО «Казакштанская Ипотечная Компания»

Тенге	14,3	8 116 614	22 198 412	4 242 377	26 072 649
Всего	14,3	8 116 614	22 198 412	4 242 377	26 072 649
На 01.09.2005 г.					
Тенге	13,01	26 072 649	12 836 237	5 852 965	33 055 921
Всего	13,01	26 072 649	12 836 237	5 852 965	33 055 921

4.5. Структура акционерного капитала

Структура уставного капитала

Объявленный уставный капитал	8 900 000 000 (два миллиарда пятьсот миллионов) тенге
Оплаченный уставный капитал	8 900 000 000 (два миллиарда пятьсот миллионов) тенге
Общее количество акций	890 000 (восемьсот девяносто тысяч) штук
Вид	Простые именные
Степени выполнения акционерами (участниками) обязательств по оплате своих акций	Уставный капитал оплачен полностью

Таблица 4.8 - Структура акционерного капитала Эмитента

Наименование статьи	Первая эмиссия	Вторая эмиссия	Третья эмиссия	Четвертая эмиссия
Вид ценных бумаг	простые именные акции	простые именные акции	простые именные акции	простые именные акции
Структура эмиссии: а) простые именные акции б) номинальная стоимость одной акции	100 000 10 000 тенге	50 000 10 000 тенге	100 000 10 000 тенге	890 000 10 000 тенге
Дата государственной регистрации выпуска	25 мая 2001 года	29 декабря 2002 года	07 ноября 2003 года	12 апреля 2005 года
Номер государственной регистрации выпуска	A4532	A4532-1	A4532-2	A4532
Способ размещения ценных бумаг	закрытый	закрытый	закрытый	закрытый
Дата утверждения отчета об итогах размещения выпуска	31 мая 2001 года	26 марта 2002 года	3 февраля 2004 года	31 мая 2005 года

4.6. Описание структуры действующих выпусков облигаций Эмитента

Ценные бумаги КИК включены в официальный список категории «А» АО «Казакштанская фондовая биржа».

Первый выпуск

Вид облигаций	Именные купонные, с обеспечением, бездокументарные
Дата начала обращения	10 ноября 2002 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуска зарегистрирован Национальным Банком 24 октября 2002 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером А67, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY03A676
Дата погашения	10 ноября 2005 года

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

Объем выпуска	1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <i>[индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] плюс 4,75 (четыре целых семьдесят пять сотых)</i>

Ставка вознаграждения пересматривается 10 мая и 10 ноября каждого календарного года в соответствии с изменением индекса инфляции по данным Агентства Республики Казахстан по статистике.

При этом, в случае изменения ставки вознаграждения, начисление и фактическая уплата КИК вознаграждения по облигациям с момента последнего пересмотра ставки вознаграждения до наступления нового срока пересмотра производится, исходя из ставки вознаграждения последнего пересмотра.

Второй выпуск

Вид облигаций	Именные купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	11 августа 2003 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Национальным Банком 13 августа 2003 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером А85, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY10A853
Дата погашения	01 октября 2013 года
Объем выпуска	3 000 000 000 (три миллиарда) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <i>[индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] плюс 1,8 (четыре целых пять десятых)</i>

Ставка вознаграждения пересматривается 01 октября и 01 апреля каждого календарного года в соответствии с изменением индекса инфляции по данным Агентства Республики Казахстан по статистике.

При этом, в случае изменения ставки вознаграждения, начисление и фактическая уплата КИК вознаграждения по облигациям с момента последнего пересмотра ставки вознаграждения до наступления нового срока пересмотра производится, исходя из ставки вознаграждения последнего пересмотра.

Третий выпуск

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	01 декабря 2003 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Национальным Банком 19 ноября 2003 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером А98, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY10A986
Дата погашения	01 апреля 2014 года

Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Размер процентной ставки - ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <i>[уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр]</i> минус [100] плюс 1,0 (одна целая ноль десятых)

Ставка вознаграждения пересматривается 01 октября и 01 апреля каждого календарного года в соответствии с изменением индекса инфляции по данным Агентства Республики Казахстан.

При этом, в случае изменения ставки вознаграждения, начисление и фактическая уплата КИК вознаграждения по облигациям с момента последнего пересмотра ставки вознаграждения до наступления нового срока пересмотра производится, исходя из ставки вознаграждения последнего пересмотра.

Четвертый выпуск

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	01 февраля 2004 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 17 января 2004 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером В07, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY10B075
Дата погашения	01 апреля 2014 года
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <i>[уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр]</i> минус [100] плюс 0,5 (ноль целых пять десятых)

Ставка вознаграждения пересматривается 01 октября и 01 апреля каждого календарного года в соответствии с изменением индекса инфляции по данным Агентства Республики Казахстан.

При этом, в случае изменения ставки вознаграждения, начисление и фактическая уплата КИК вознаграждения по облигациям с момента последнего пересмотра ставки вознаграждения до наступления нового срока пересмотра производится, исходя из ставки вознаграждения последнего пересмотра.

Пятый выпуск

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	01 июня 2004 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 14 мая 2004 года,

	эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером B21, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY05B216
Дата погашения	01 апреля 2009 г.
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: [уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка (на срок до 01 октября 2004 года) или производится пересмотр] минус [100] плюс 0,39 (ноль целых тридцать девять сотых)

Ставка вознаграждения пересматривается 01 октября и 01 апреля каждого календарного года в соответствии с изменением индекса инфляции по данным Агентства Республики Казахстан по статистике.

Шестой выпуск

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	01 июня 2004 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 14 мая 2004 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером B22, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY07B220
Дата погашения	01 апреля 2011 г
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: [уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] минус [100] плюс 0,39 (ноль целых тридцать девять сотых)

Ставка вознаграждения пересматривается 01 октября и 01 апреля каждого календарного года в соответствии с изменением индекса инфляции по данным Агентства Республики Казахстан по статистике.

Седьмой выпуск

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	01 октября 2004 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 10 сентября 2004 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером B30, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY07B303
Дата погашения	01 октября 2011 г

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: [уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] минус [100] плюс 0,1 (ноль целых одна десятая)

Ставка вознаграждения пересматривается 01 октября и 01 апреля каждого календарного года в соответствии с изменением индекса инфляции по данным Агентства Республики Казахстан по статистике.

Восьмой выпуск

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	01 октября 2004 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 10 сентября 2004 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером В31, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY10B315
Дата погашения	01 октября 2014 г
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: [уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] минус [100] плюс [фиксированная маржа].

Ставка вознаграждения пересматривается 01 октября и 01 апреля каждого календарного года в соответствии с изменением индекса инфляции по данным Агентства Республики Казахстан по статистике.

Девятый выпуск (первый в рамках облигационной программы)

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	01 марта 2005 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 18 февраля 2005 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером В14-1, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZPC1Y03B142
Дата погашения	01 марта 2008 г
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения – фиксированная,

	определяется по результатам первых торгов по первичному размещению облигаций.
--	---

Десятый выпуск (второй в рамках облигационной программы)

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	01 марта 2005 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 18 февраля 2005 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером В14-2, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZPC2Y05B145
Дата погашения	01 марта 2010 г
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения – фиксированная, определяется по результатам первых торгов по первичному размещению облигаций.

Одиннадцатый выпуск (первый в рамках второй облигационной программы)

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	10 апреля 2005 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 30 марта 2005 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером В54-1, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZPC1Y10B543
Дата погашения	10 апреля 2015 г
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения – фиксированная, определяется по результатам первых торгов по первичному размещению облигаций.

С 10 апреля 2012 года Эмитент может осуществлять полное или частичное досрочное погашение в любое время.

Двенадцатый выпуск (второй в рамках второй облигационной программы)

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	10 апреля 2005 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 30 марта 2005 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером В54-2, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZPC2Y12B547
Дата погашения	10 апреля 2017 г
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге

Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: [уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] минус [100] плюс [фиксированная маржа]. Установлен верхний предел ставки вознаграждения по облигациям: 7,5 процентов годовых.
---------------------------------	--

Ставка вознаграждения пересматривается 01 октября и 01 апреля каждого календарного года в соответствии с изменением индекса инфляции по данным Агентства Республики Казахстан по статистике.

4.7. Структура доходов Эмитента

Доходы Эмитента за период с 2002 года по август 2005 года увеличились на 2 185,3 млн. тенге (или 1360,0%), в частности со 160,7 млн. тенге до 2 346 млн. тенге соответственно. Так, в 2003 году показатель доходов Эмитента вырос на 180%, что составило 289,3 млн. тенге в денежном выражении. В 2004 году показатель доходов увеличился на 1,7 млрд. тенге (или 382%) с 450,0 млн. тенге в 2003 году до 2,1 млрд. тенге в 2004 году (табл. 4.9).

Таблица 4.9 - Доходы Эмитента (тыс. тенге)

Вид процентного дохода	2002 г.		2003 г.		2004 г.		01.09.2005 г.	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
Вознаграждения по займам	50 976	31,7%	326 542	72,5%	1 688 097	77,8%	2 112 384	90,0%
Вознаграждения по ценным бумагам	109 440	68,1%	85 466	18,9%	403 977	18,6%	210 773	9,0%
Прочие доходы	326	0,2%	38 055	8,6%	77 405	3,6%	22 868	1,0%
Итого доходы	160 742	100,0%	450 063	100,0%	2 169 479	100,0%	2 346 025	100,0

В структуре доходов Эмитента наибольшая доля в 2002 году приходилась на вознаграждения по ценным бумагам (ЦБ), доля их составила 68,1% или 109,4 млн. тенге. Однако уже в следующем году приоритеты изменились. Так, если в 2002 году доля вознаграждений по займам составляла 31,7%, то уже в 2003 году показатель вырос до 72,5% (326,5 млн. тенге). Увеличение показателя доли за год составило 540,6% или 275,5 млн. тенге. Второе место в структуре доходов Эмитента в 2003 году занимали вознаграждения по ЦБ, доля их составила 18,9% (85,4 млн. тенге). Так, в 2004 году на долю вознаграждений по займам приходилось 77,8%, что выше аналогичного показателя за 2003 год на 5,3%. Доля вознаграждений по ЦБ в предыдущем году - 18,6% или 403,9 млн. тенге в денежном эквиваленте. На прочие доходы в 2004 году приходилось 3,6% (77,4 млн. тенге). По состоянию на 01 сентября 2005 года наибольшую долю среди доходов 90,0% занимает доходы, связанные с вознаграждением по займам. По сравнению с началом года доходы Компании увеличились 176,5 млн. тенге.

Инвестиционный меморандум АО «Казакштанская Ипотечная Компания»

4.8. Структура расходов Эмитента

Расходы Эмитента с 2002 года по август 2005 года увеличились на 1 742,4 млн. тенге. В 2002 году в структуре показателя расходов наибольшая доля приходилась на расходы, не связанных с выплатой вознаграждения, доля составила 91,9% (88,4 млн. тенге) (табл. 4.10).

Таблица 4.10 - Расходы Эмитента (тыс. тенге)

Вид расхода	2002 г.		2003 г.		2004 г.		01.09.2005 г.	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения:	7 836	8,1%	179 465	57,8%	1 525 512	84,0%	1 512 557	82,3%
Вознаграждение, выплаченное по вкладам и текущим счетам других юридических лиц (кроме банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций)	221	0,2%	444	0,1%	0	0,0%	0	0,0%
Вознаграждение, выплаченное по займам банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций	0	0,0%	261	0,08%	0	0,0%	0	0,0%
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения по ценным бумагам	7 615	7,9%	178 760	57,6%	1 518 853	99,6%	1 508 459	99,7%
Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения	0	0,0	0	0,0	6 659	0,4%	4 098	0,3%
Расходы, не связанные с выплатой вознаграждения:	88 473	91,9%	130 522	42,1%	290 162	16,0%	326 196	17,7%
Расходы по выплате комиссионных и сборов	2 561	2,6%	3 835	1,2%	5 699	1,9%	24 029	7,4%
Расходы на оплату труда и командировочные	36 260	37,6%	65 302	21,0%	139 259	48,0%	181 359	55,6%
Обще административные расходы	27 247	28,2%	28 242	9,1%	20 100	7,0%	10 916	3,3%
Расходы по выплате налогов	12 383	12,8%	16 115	5,2%	22 846	7,9%	20 417	6,3%
Амортизационные отчисления	1 886	1,9%	2 633	0,8%	13 369	4,6%	18 660	5,7%
Расходы и потери от реализации или безвозмездной передачи активов	59	0,06%	0	0,0%	0	0,0	0	0,0
Прочие операционные расходы	8 077	8,3%	14 395	4,6%	88 889	30,6%	70 815	21,7%
Итого расходы	96 309	100%	309 987	100%	1 815 674	100,0%	1 838 753	100,0%

Однако за последние три года в структуре расходов произошли изменения. В частности доля расходов, связанных с выплатой вознаграждения увеличилась с 8,1% в 2002 году до 84,0% в 2004 году (с 7,8 млн. тенге до 1,5 млрд. тенге соответственно). Необходимо отметить, что в структуре расходов, связанных с выплатой вознаграждения наибольшая доля приходится на расходы, связанные с выплатой вознаграждения по ЦБ, доля увеличилась с 7,9% в 2002 году до 99,6% в 2004 году. Рост составил 91,9% или 1,5 млрд. тенге. В структуре расходов Эмитента, не связанных с выплатой вознаграждения, как в 2002 году, так и в 2004 году наибольшую долю занимают расходы на оплату труда и командировочные - 37,6% и 48,0% соответственно. В целом рост расходов, не связанных с выплатой вознаграждения за три года составил 280% (или 201,6 млн. тенге). По состоянию на 01 сентября 2005 года доля расходов, связанных с выплатой вознаграждения

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

составила 1,5 млн. тенге. Доля расходов, не связанных с выплатой вознаграждения увеличилась по сравнению с 2004 годом на 36 млн. тенге или на 12,4%. По состоянию на 01 сентября 2005 года расходы Компании составили 1,8 млрд. тенге, в том числе доля расходов связанных с вознаграждением составляет 82,3% всех расходов Компании.

4.9. Финансовые показатели Эмитента

Оценка финансового положения КИК осуществляется с помощью финансовых показателей и коэффициентов. Расчет финансовых показателей КИК выполнен на основании данных финансовой отчетности (баланс и отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности) по следующей методике (табл.4.11):

Таблица 4.11 - Финансовые коэффициенты

	2002 г.	2003 г.	2004 г.	01.09.2005 г.	Методика расчета
Доходность капитала (ROE)	3,12%	1,42%	11,36%	5,1%	доходность капитала (ROE) = чистый доход / собственный капитал
Доходность активов (ROA)	4,13%	5,17%	1,20%	1,3%	доходность активов (ROA) = чистый доход / балансовая стоимость активов

Таблица 4.12 - Показатели финансовой устойчивости

Наименование показателей	2002 г.	2003 г.	2004 г.	01.09.2005 г.	Методика расчета
Коэффициент заемных средств к собственному капиталу (левередж)	32,3%	264,9%	844,1%	282,2%	Отношение всех обязательств к собственному капиталу
Коэффициент привлечения средств	24,4%	72,6%	89,4%	73,8%	Отношение всех обязательств ко всем активам
Коэффициент финансовой независимости	75,6%	27,4%	10,6%	26,2%	Отношение суммы собственного капитала к активам
Коэффициент маневренности собственного капитала	67,2%	64,7%	86,0%	41,5%	Отношение чистого оборотного капитала (разница между текущими активами и текущими обязательствами) к собственному капиталу

Таблица 4.13 - Показатели ликвидности

Наименование показателей	2002 г.	2003 г.	2004 г.	01.09.2005 г.	Методика расчета
Коэффициент текущей ликвидности	5177,2%	1417,8%	553,5%	513,1%	Отношение текущих активов к текущим обязательствам
Коэффициент быстрой ликвидности	1714,5%	1046,8%	230,8%	271,3%	Отношение быстрореализуемых активов к текущим обязательствам
Коэффициент абсолютной ликвидности	1473,4%	982,9%	186,2%	88,3%	Отношение денежных средств и краткосрочных инвестиций к текущим обязательствам
Чистый оборотный капитал	1 087	1 785 990	2 678 497	3 909 915	Разность между текущими активами и текущими пассивами

V. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ ОТ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ

5.1. Использование средств от размещения облигаций

В ситуации, когда государство не имеет возможности напрямую финансировать жилищную программу, главным фактором развития ипотеки становится доступность других источников. В рыночной экономике это – средства институциональных инвесторов, привлекаемые на фондовом рынке. КИК изыскивает необходимые средства путем выпуска ипотечных ценных бумаг, которые обеспечиваются залогом прав требования по ипотечным кредитам. Это традиционный инструмент для многих стран мира, и он пользуется большим спросом среди иностранных инвесторов, поскольку является удачным симбиозом надежности, доходности и ликвидности.

Таким образом, в связи с растущим спросом на ипотечные жилищные займы, в целях расширения своей деятельности, в качестве дополнительного источника средств, необходимых для рефинансирования банков-партнеров, КИК привлекает внутренние инвестиции посредством выпуска принципиально нового финансового инструмента - ипотечных облигаций.

**Председатель Правления
АО «Казахстанская Ипотечная Компания»**

М.О. Сагиндыкова

**Главный бухгалтер
АО «Казахстанская Ипотечная Компания»**

Р.К. Абсаттарова

Приложения

Приложение № 1

Бухгалтерский баланс АО «Казахстанская Ипотечная Компания»		
АКТИВЫ	01.01.2005	01.09.2005
Наличная валюта		
Вклады и корреспондентские счета в Национальном Банке Республики Казахстан	519	1 410 564
Минус: провизии		
Ценные бумаги, предназначенные для торговли (за вычетом резервов на возможные потери)		
Вклады и корреспондентские счета в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций (за вычетом резервов на возможные потери)		
Займы и финансовая аренда (за вычетом резервов на возможные потери)		
Прочие требования к клиентам (за вычетом резервов на возможные потери)	26 298 757	33 327 073
Прочие ценные бумаги (за вычетом резервов на возможные потери)	3 022 575	3 112 079
Инвестиции в капитал и субординированный долг		
Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	39 066	28 875
Основные средства (за вычетом амортизации)	29 320	53 281
Прочие активы (за вычетом резервов на возможные потери)	2 733	37 556
Итого активов	29 392 970	37 969 428
Обязательства	01.01.2005	01.09.2005
Вклады банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций		
Вклады и текущие счета физических и юридических лиц		
Задолженность перед Правительством Республики Казахстан		
Задолженность перед банками и организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций		
Выпущенные долговые ценные бумаги	25 689 086	27 115 456
Прочие привлеченные средства		
Субординированный долг		
Налоговые обязательства		
Прочие обязательства	590 599	919 409
Итого обязательств	26 279 685	28 034 865
Доля меньшинства		
Итого обязательств с учетом доли меньшинства	26 279 685	28 034 865
Собственный капитал	01.01.2005	01.09.2005
Уставный капитал, в том числе:	2 500 000	8 900 000

простые акции	2 500 000	8 900 000
привилегированные акции		
Премии (Дополнительный оплаченный капитал)		
Изъятый капитал		
Резервный капитал	259 480	436 382
Прочие резервы		90 909
Нераспределенный чистый доход (непокрытый убыток)	353 805	507 272
Нераспределенный чистый доход (непокрытый убыток) предыдущих лет		507 272
Нераспределенный чистый доход (непокрытый убыток) отчетного периода	353 805	507 272
Итого собственный капитал	3 113 285	9 934 563
Итого собственного капитала и обязательств	29 392 970	37 969 428

Отчет о доходах и расходах АО «Казахстанская Ипотечная Компания»		
Показатели	01.01.2005	01.09.2005
Доходы, связанные с получением вознаграждения:	2 123 914	2 338 135
по корреспондентским счетам и размещенным вкладам		17 008
по выданным займам и финансовой аренде	1 688 097	2 112 385
по ценным бумагам	403 973	208 743
Прочие доходы, связанные с получением вознаграждения	31 844	
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения:	1 525 512	1 512 432
по текущим счетам и привлеченным вкладам		
по полученным займам		
по ценным бумагам	1 525 512	1 512 432
Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения		
Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения до формирования резерва на возможные потери по займам	598 402	825 704
Резервы/ (восстановление резервов) на возможные потери по займам		
Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения	598 402	- 16 265
Доход в виде дивидендов		
Доход в виде комиссионных и сборов		
Расходы по выплате комиссионных и сборов		- 24 029
Доходы (убытки) от купли/продажи ценных бумаг (нетто)		5 860
Доходы (убытки) по операциям «РЕПО» (нетто)		
Доходы (убытки) от изменения стоимости ценных бумаг, предназначенных для торговли и имеющихся в наличии для продажи (нетто)		1 904
Доходы (убытки) от изменения стоимости ценных бумаг		
Доходы (убытки) по операциям с иностранной валютой (нетто)		
Доходы (убытки) от переоценки финансовых активов, выраженных в иностранной валюте (нетто)		
Доходы, связанные с участием в ассоциированных организациях		
Доходы от реализации нефинансовых активов и получения активов		
Прочие операционные доходы, не связанные с получением вознаграждения	3 119	

Инвестиционный меморандум АО «Казахстанская Ипотечная Компания»

Чистый доход (убыток), не связанный с получением вознаграждения	247 716	809 439
Общие и административные расходы		220 436
в том числе:		
Расходы на оплату труда и командировочные	139 259	181 359
Амортизационные отчисления и износ	13 369	18 660
Расходы по выплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением корпоративного подоходного налога	22 846	20 417
Расходы от реализации нефинансовых активов и передачи активов		
Прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	72 242	81 731
Прибыль (убыток) до формирования резервов по прочим операциям и до налогообложения	353 805	507 272
Резервы/ (восстановление резервов) на возможные потери по прочим операциям		
Непредвиденные доходы (убытки)		
Прибыль (убыток) до налогообложения	353 805	507 272
Корпоративный подоходный налог		
Чистая прибыль (убыток) до доли меньшинства	353 805	507 272
Доля меньшинства		
Итого чистая прибыль (убыток)	353 805	507 272

Организационная структура АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

