

**Акционерное общество  
«Казахстанская Ипотечная Компания»**

**Инвестиционный меморандум**

**третьего выпуска в пределах третьей  
облигационной программы  
на общую сумму 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге**

**Финансовый консультант АО «RBNT SECURITIES»**

**Алматы 2007 г.**

## Содержание

<b>Общие данные о третьем выпуске облигаций в пределах третьей облигационной программы.....</b>	<b>3</b>
<b>I. Общие сведения об Эмитенте.....</b>	<b>6</b>
<b>II. Управление и акционеры.....</b>	<b>11</b>
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.....	13
2.8. Акционеры/участники Эмитента.....	15
2.9. Сведения по юридическим лицам, в которых Эмитент владеет пятью и более процентами оплаченного уставного капитала.....	16
2.10. Промышленные, банковские, финансовые группы, холдинги, концерны, ассоциации, в которых участвует Эмитент.....	16
2.11. Сведения о других аффилированных лицах Эмитента.....	16
2.12. Операции со связанными сторонами.....	16
<b>III. Описание деятельности.....</b>	<b>17</b>
3.1. Краткое описание общих тенденций в отрасли деятельности Эмитента.....	17
3.2. Сведения о конкурентах на рынке ипотечного кредитования.....	21
3.3. Сведения об условиях важнейших контрактов, соглашений, заключенных Эмитентом, которые могут оказать в будущем существенное влияние на деятельность Эмитента.....	22
3.4. Сведения о наличии лицензий.....	22
3.5. Объемы оказанных услуг.....	22
3.6. Ключевые факторы, влияющие на деятельность Эмитента.....	22
<b>IV. Финансовое состояние.....</b>	<b>27</b>
4.1. Активы.....	27
4.2. Основные средства.....	28
4.3. Инвестиции и портфель ценных бумаг.....	29
4.4. Кредитный портфель.....	29
4.5. Структура акционерного капитала.....	33
4.6. Описание структуры действующих выпусков облигаций.....	34
4.7. Структура доходов.....	41
4.8. Структура расходов.....	42
4.9. Финансовые показатели.....	43
<b>V. Использование средств от размещения облигаций.....</b>	<b>45</b>
<b>Приложение 1 Сводный балансовый отчет.....</b>	<b>46</b>
<b>Приложение 2 Отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности.....</b>	<b>48</b>
<b>Приложение 3 Организационная структура АО «Казakhstanская Ипотечная Компания».....</b>	<b>50</b>

## Общие данные о третьем выпуске облигаций в пределах третьей облигационной программы АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

Параметры	Комментарии
Вид облигаций	Именные купонные облигации, с обеспечением
НИН	KZPC3Y03C492
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	Фиксированная -7,5%.
Дата, с которой начинается начисление вознаграждения	1 декабря 2007 года
Даты выплаты вознаграждения	01 июня 2008 года, 1 декабря 2008 года; 01 июня 2009 года, 1 декабря 2009 года; 01 июня 2010 года, 1 декабря 2010 года.
Начисление вознаграждения по облигациям	Производится в течение всего периода обращения, и заканчивается в день, предшествующий дню погашения
Срок фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям	Срок фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям – начало последнего дня купонного периода, за который выплачивается вознаграждение
Временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям	Расчетный месяц продолжительностью 30 (тридцать) дней и расчетный год продолжительностью 360 (триста шестьдесят) дней
Последняя выплата вознаграждения	Производится в тенге одновременно с погашением облигаций
Выплата вознаграждения по облигациям	Выплата вознаграждения производится в тенге в течение 5 (пяти) рабочих дней после дня, следующего за днем фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям.
Дата начала обращения облигаций	1 декабря 2007 года
Дата погашения облигаций	1 декабря 2010 года
Срок обращения	3 (три) года с даты начала обращения облигаций
Полное погашение облигаций	Погашение облигаций производится по номинальной стоимости одновременно с последней выплатой вознаграждения по облигациям. 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 и суммы последнего вознаграждения производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после дня, следующего за днем фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение номинальной стоимости и суммы последнего вознаграждения. Если инвестором является нерезидент Республики Казахстан, выплата номинальной

*Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»*

	<p>стоимости при погашении облигаций производится в долларах США путем конвертации по официальному курсу Национального Банка Республики Казахстан на день выплаты. Наличие банковских реквизитов у держателей облигаций, зарегистрированных в реестре держателей ценных бумаг, является обязательным.</p> <p>Датой погашения облигаций является день окончания срока обращения облигаций.</p> <p>Все платежи - выплата вознаграждения и погашение облигаций осуществляются Эмитентом в безналичном порядке.</p>
<b>Место исполнения обязательств</b>	050004, г. Алматы, проспект Абылай хана, дом 34
<b>Ответственность Эмитента</b>	<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 вознаграждения и/или основного 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.</p>
<b>Права, предоставляемые облигацией ее держателю</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- право на получение номинальной стоимости;</li> <li>- право на получение вознаграждения;</li> <li>- право удовлетворения своих требований в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан;</li> <li>- право свободно продавать и иным образом отчуждать облигации;</li> <li>- иные права, вытекающие из права собственности на облигации.</li> </ul>
<b>Срок размещения</b>	В течение срока обращения.
<b>Порядок размещения</b>	На организованном и неорганизованном рынках.
<b>В случае размещения облигаций на неорганизованном рынке путем подписки</b>	<p>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</p>
<b>Условия и порядок оплаты облигаций</b>	В безналичной форме в тенге
<b>Обеспечение по облигациям</b>	Облигации обеспечены залогом принадлежащего Эмитенту движимого имущества – прав требования по ипотечным

*Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»*

	<p>займам, приобретенным у банков-партнеров путем покупки ипотечного свидетельства по займу либо заключения договора цессии по договорам банковского займа и договорам ипотеки, а также иных высоколиквидных активов, перечень которых устанавливается нормативным правовым актом уполномоченного органа.</p> <p>Договор залога заключается Эмитентом и Представителем держателей облигаций, действующим в интересах держателей облигаций. Держатели облигаций реализуют свои права залогодержателей через Представителя.</p> <p>Для поддержания стоимости заложенного имущества на указанном уровне Эмитент пополняет его приобретаемыми у банков-партнеров ипотечными свидетельствами и/или правами требования по ипотечным жилищным займам, либо высоколиквидным активам, перечень которых устанавливается нормативным правовым актом уполномоченного органа.</p>
<p><b>Функции осуществляющие Представитель защищающий интересы держателей облигаций</b></p>	<p>а) неисполнение заемщиком денежного обязательства по договору банковского займа;</p> <p>б) досрочное исполнение заемщиком денежного обязательства по договору банковского займа;</p> <p>в) утрата предмета ипотеки, служащего обеспечением денежного обязательства по договору банковского займа;</p> <p>г) вступления в законную силу решения суда о признании договора банковского займа или ипотечного договора недействительными, либо об их расторжении.</p>
<p><b>Порядок учета прав по облигациям</b></p>	<p>Формирование, ведение и хранение реестра держателей облигаций осуществляется регистратором АО «Центральный депозитарий ценных бумаг», расположенным по адресу: 050020, г. Алматы, пр. Достык, 291/3; тел.: (327) 266-95-00, 266-95-06.</p> <p>Регистратор действует на основании лицензии на право осуществления деятельности по ведению реестра держателей ценных бумаг № 0406200352 от 19 марта 2005 года, выданной Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций, и на основании Договора с Эмитентом</p>
<p><b>Финансовый консультант</b></p>	<p>Акционерное общество «RBNT SECURITIES»          Адрес юридический: 050008, г. Алматы,          ул. Курмангазы, д.145, офис 1;          Контактные телефоны: 8 (272)268 65 16, факс: 8 (272)245 62 42.          Государственная лицензия на занятия брокерской и дилерской деятельностью на рынке ценных бумаг с правом ведения счетов клиентов в качестве номинального держателя от 31 октября 2007 года №0401201827</p>

## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

### 1.1. Наименование Эмитента

Таблица 1. Наименование Эмитента

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

Наименование эмитента изменилось 13 апреля 2004 года. Прежнее наименование:

	Полное	Сокращенное
На государственном языке	«Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» жабық акционерлік қоғамы	«Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» ЖАҚ
На русском языке	Закрытое акционерное общество «Казакстанская Ипотечная Компания»	ЗАО «Казакстанская Ипотечная Компания»
На английском языке	Closed Joint-Stock Company «Kazakhstan Mortgage Company»	CJSC «Kazakhstan Mortgage Company»

### Сведения о государственной регистрации (перерегистрации) Эмитента

Последняя перерегистрация Эмитента осуществлена Департаментом юстиции г. Алматы Министерства юстиции Республики Казакстан (свидетельство о государственной перерегистрации юридического лица № 37167 – 1910 – АО).

### 1.2. Регистрационный номер налогоплательщика

600 400 126 011

### 1.3. Адрес Эмитента

Республика Казакстан, 050004, г. Алматы, проспект Абылай хана, дом 34;

Телефон: (327) 272-62-62, факс: (327) 278-03-97;

E- mail: [kmc@mail.online.kz](mailto:kmc@mail.online.kz)

Представительство в сети Интернет: <http://www.kmc.kz>

### 1.4. Банковские реквизиты Эмитента

ИИК 000 904 501 в АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

БИК 190 501 564

кбе 15

### 1.5. История создания и развития Компании

С переходом Республики Казакстан 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

*Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»*

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 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 годов, когда АО «Жилстройбанк» в 1994-1995 годах 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 года, 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» (далее – Эмитент).

Основными задачами деятельности Эмитента являются расширение объемов

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

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

При выпуске и размещении ипотечных облигаций используется классическая схема, при которой Эмитент выпускает ипотечные облигации, обеспеченные пулом ипотечных займов (ипотечных свидетельств). Структура и параметры выпуска ипотечных облигаций должны соответствовать структуре и параметрам пула ипотечных займов, права требования по которым приобретаются.

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

Основные события 2001 года в деятельности Эмитента 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 Эмитент осуществил 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 Эмитенту осуществить первый выпуск ипотечных облигаций.

Из значимых событий, оказавших влияние на деятельность Эмитента, 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 Эмитента на 500 млн. тенге.

Эмитент 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 «Казakhstanская 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 Эмитент осуществил 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 Эмитентом статуса финансового агентства. Увеличение объема выкупленных прав-требований позволило осуществить регистрацию второго и третьего выпусков агентских облигаций. Кроме того, с целью



*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

увеличения капитализации Эмитента, произошло увеличение уставного капитала на 1 млрд. тенге.

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

В 2004 году Эмитент осуществил 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 2005 году Компания осуществила покупку прав требования на сумму 18,2 млрд. тенге, и была произведена государственная регистрация 1-го, 2-го и 3-го выпусков агентских ипотечных облигаций в пределах облигационной программы, а также регистрация 1-го и 2-го выпусков в пределах второй облигационной программы. В апреле акционер увеличил уставной капитал Эмитента на сумму 6,4 млрд. тенге.

Покупка Компанией прав требования в 2006 году составила 26,3 млрд. тенге, и была произведена государственная регистрация 4-го выпуска агентских облигаций в пределах облигационной программы, а также был полностью погашен 3-й выпуск дисконтных облигаций в пределах облигационной программы Компаний. Кроме того, увеличение уставного капитала Компании в апреле составило 9,02 млрд. тенге.

С начала 2007 года была произведена государственная регистрация 3-го, 4-го выпусков агентских облигаций в пределах второй облигационной программы, 1-го и 2-го выпусков агентских облигаций в пределах третьей облигационной программы, а также был полностью погашен 4-й выпуск дисконтных облигаций в пределах облигационной программы Компаний.

В настоящее время Эмитент осуществляет свою деятельность во всех регионах Казахстана. В целях обеспечения доступности ипотечных займов широким слоям населения Эмитентом проведена работа по снижению уровня процентных ставок и увеличению сроков ипотечных займов до 20 лет.

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

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

В сентябре 2007 года международным рейтинговым агентством Moody's Investors Service Компании подтвержден долгосрочный рейтинг эмитента в местной валюте на уровне Baa1. Прогноз развития рейтинга – стабильный.

В ноябре 2006 года международным рейтинговым агентством Moody's Investors Service Компании повышен долгосрочный рейтинг эмитента в местной валюте до уровня Baa1. Прогноз развития рейтинга – стабильный.

В мае 2005 года международным рейтинговым агентством Moody's Investors Service

*Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»*

присвоен долгосрочный рейтинг эмитента в местной валюте на уровне Ваа2. Прогноз развития рейтинга – стабильный.

25 июля 2003 года Постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан №254 Эмитенту присвоен статус финансового агентства.

**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, ул. Ирченко 31, ВП №3.

Почтовый адрес: Республика Казахстан, г. Астана, ул. Ирченко 31, ВП №3.

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

У Эмитента отсутствуют филиалы.

## II. УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРЫ

### 2.1. Структура органов управления Эмитента

<b>Высший орган</b>	Общее собрание акционеров
<b>Орган управления</b>	Совет директоров
<b>Исполнительный орган</b>	Правление
<b>Контролирующий орган</b>	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. Правление выполняет решения Акционера и Совета директоров. 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, определяется Советом директоров. 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.

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

Служба внутреннего аудита 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 отчетывается перед ним о своей работе.

## 2.6. Члены Совета директоров

Совет директоров Эмитента состоит из 4 (четырёх) членов Совета директоров и его председателя, каждый из которых при голосовании имеет один голос (табл. 3).

**Таблица 3. 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
<b>Ергожин Даулет Едилович,</b> 1979 г.р.	С сентября 2003 г. по июнь 2005 г. – Заместитель директора Департамента Северо-Каспийского проекта АО «КазМунайГаз»; с июня 2005 г. по май 2006 г. – Заместитель Генерального директора по экономике и финансам АО МНК «КазМунайТениз»; с мая 2006 г. по сентябрь 2006 г. – Советник Министра экономики и бюджетного планирования Республики Казахстан; с сентября 2006 г. по январь 2007 г. – Начальник Специализированного отдела Налогового комитета Министерства финансов Республики Казахстан; с января 2007 г. по настоящее время – Вице-министр финансов Республики Казахстан.	Нет
<b>Ибадуллаев Азамат Абдул-Амитович,</b> 1974 г.р.	С декабря 2002 г. по октябрь 2003 г. – Председатель Правления ЗАО «Фонд развития малого предпринимательства»; с октября 2003 г. по апрель 2004 г. – Директор Департамента инвестиций и внешнеэкономических связей города Астаны; с июня 2004 г. по октябрь 2005 г. – Заместитель Председателя Правления АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»; с ноября 2005 г. по февраль 2006 г. – Советник Председателя Совета директоров АО «Корпорация развития Алматы»; с февраля 2006 г. по настоящее время – Председатель Правления АО «Казakhstanская Ипотечная Компания».	Нет
<b>Кадюков Николай Викторович,</b> 1959 г.р.	С 2001 года по настоящее время – заместитель Председателя Комитета государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан	Нет
<b>Тихонюк Николай Петрович,</b> 1949 г.р.	С ноября 2002 г. по январь 2004 г. – Директор Генеральной дирекции СЭЗ «Астана – новый город»; с января 2004 г. по апрель 2004 г. – Директор Департамента по администрированию программ развития города Астаны; с апреля 2004 года по июнь 2004 г. – Директор Департамента капитального	Нет

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

	<p>строительства города Астаны;</p> <p>с июня 2004 г. по март 2005 г. – Директор Департамента энергетики и водного хозяйства развития города Астаны;</p> <p>с марта 2005 г. по март 2006 г. – Директор Департамента администрирования СЭЗ «Астана – новый город»;</p> <p>с марта 2006 г. по настоящее время – Заместитель председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и торговли Республики Казахстан</p>	
<p><b>Калибеков Бекжан Жантураевич,</b> 1978 г.р.</p>	<p>2004 – 2005 г.г. – начальник отдела координации внешней помощи Департамента международных экономических и финансовых отношений Министерства экономики и бизнес планирования Республики Казахстан;</p> <p>С 2005 г. – по май 2007 года – начальник Управления инвестиционной политики Департамента инвестиционной политики и планирования Министерства экономики и бизнес планирования Республики Казахстан;</p> <p>С мая 2007 года по настоящее время – Заместитель Директора Департамента инвестиционной политики и планирования Министерства экономики и бизнес планирования Республики Казахстан.</p>	Нет

## 2.7. Члены Правления

Исполнительный орган Эмитента – Правление во главе с Председателем Правления (табл. 4).

**Таблица 4. Члены Правления Эмитента**

Ф.И.О. и дата рождения	Должности за последние 3 года	Доля в уставном капитале
<p><b>Председатель Правления – Ибадуллаев Азамат Абдул-Амитович,</b> 1974 г.р.</p>	<p>С декабря 2002 г. по октябрь 2003 г. – Председатель Правления ЗАО «Фонд развития малого предпринимательства»;</p> <p>с октября 2003 г. по апрель 2004 г. – Директор Департамента инвестиций и внешнеэкономических связей города Астаны;</p> <p>с июня 2004 г. по октябрь 2005 г. – Заместитель Председателя Правления АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»;</p> <p>с ноября 2005 г. по февраль 2006 г. – Советник Председателя Совета директоров АО «Корпорация развития Алматы»;</p> <p>с февраля 2006 г. по настоящее время – Председатель Правления АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»</p>	Нет
<p><b>Кемельбаева Алия Садыковна,</b> 1977 г.р.</p>	<p>С августа 2002 г. по январь 2004 г. – экономист ТОО «АР-ОЙЛ»;</p> <p>с января 2004 г. по март 2004 г. – главный специалист отдела анализа и мониторинга ЗАО «Казakhstanская Ипотечная Компания»;</p> <p>с марта 2004 г. по сентябрь 2004 г. – главный специалист Департамента покупки кредитов АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»;</p> <p>с сентября 2004 г. по январь 2005 г. – заместитель начальника управления покупки кредитов АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»</p>	Нет

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

	<p>Компания»;</p> <p>с января 2005 г. по сентябрь 2005 г. – Начальник управления методологии и покупки кредитов АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»;</p> <p>с сентября 2005 г. по ноябрь 2005 г. - Начальник управления кредитования АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»;</p> <p>с ноября 2005 г. по февраль 2006 г. – Советник Председателя Правления АО «Корпорация развития Алматы»;</p> <p>с февраля 2006 г. по 6 марта 2006 г. – Управляющий директор Центра обработки информации по ипотечным займам АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»;</p> <p>с 7 марта 2006 г. по 20 мая 2007 г. – Заместитель Председателя Правления АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»;</p> <p>с 21 мая 2007 г. по настоящее время – Первый Заместитель Председателя Правления АО «Казakhstanская Ипотечная Компания».</p>	
<p><b>Ибраимов Рустембек Куаталинович,</b> <b>1968 г.р.</b></p>	<p>С июля 2003 г. по январь 2005 г. – Директор Департамента госдолга и кредитования Министерства финансов РК;</p> <p>с февраля 2005 г. по февраль 2006 г. – Директор Представительства АО «Казakhstanская Ипотечная Компания» в г. Астана;</p> <p>с февраля 2006 г. по настоящее время – Заместитель Председателя Правления АО «Казakhstanская Ипотечная Компания».</p>	Нет
<p><b>Исентаев Баглан Талгатбекович,</b> <b>1972 г.р.</b></p>	<p>С сентября 1999 г. по ноябрь 2004 г. - Начальник отдела Налогового учета и планирования АО «Банк Туран Алем»;</p> <p>с февраля 2005 г. по ноябрь 2005 г. - Заместитель финансового директора АО «Атырау Балык»;</p> <p>с ноября 2006 г. по май 2007 г. - Управляющий директор АО СК «Номад Иншуранс»;</p> <p>с 21 мая 2007 г. по настоящее время – Заместитель Председателя Правления АО «Казakhstanская Ипотечная Компания».</p>	Нет
<p><b>Абдраим Болат Рахимулы,</b> <b>1974 г.р.</b></p>	<p>2004 - 2005 гг.- директор ТОО «АқНімір»;</p> <p>2005 - 2007 гг. – исполнительный директор АО «Корпорация Развития Алматы»;</p> <p>с апреля 2007 г. по ноябрь 2007 г. – Руководитель аппарата АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»;</p> <p>с ноября 2007 г. по настоящее время – Член Правления - Начальник Юридического управления АО «Казakhstanская Ипотечная Компания».</p>	Нет

- На 01.12.2007 г. у Эмитента есть представительство в г. Астана.
- По состоянию на 01.12.2007 г. общая штатная численность Компании составляет 216

единиц, в том числе:

Таблица 5. Сведения о руководителях ключевых подразделений

Подразделение	Ф.И.О. руководителя	Год рождения
Председатель Правления	Ибадуллаев Азамат Абдул-Амитович	1974 г.р.
Первый заместитель Председателя Правления	Кемельбаева Алия Садыковна	1977 г.р.
Заместитель Председателя Правления	Ибраимов Рустембек Куаталинович	1968 г.р.
Заместитель Председателя Правления	Исентаев Баглан Талгатбекович	1972 г.р.
Советник Председателя Правления	Лаптев Михаил Германович	1960 г.р.
Руководитель аппарата	Ербосынов Нуржан Амалбаевич	1974 г.р.
И.о. начальника Службы внутреннего аудита	Мусагалиев Асет Викторович	1974 г.р.
Начальник юридического управления, член Правления	Абдраим Болат Рахимулы	1974 г.р.
Главный бухгалтер - начальник управления бухгалтерского учета	Абсаттарова Рсты Кашатовна	1966 г.р.
Управляющий директор Центра обработки информации по ипотечным займам	Шабанов Арман Жамалханулы	1978 г.р.
Директор Казначейства	Мамырбаев Куандык Рахимбекович	1980 г.р.
И.о. начальника БЭК-офиса Казначейства	Егорова Ирина Вячеславовна	1978 г.р.
Начальник управления риск-менеджмента	Алибаев Батыржан Болатович	1982 г.р.
Начальник управления рекламы и маркетинга	Салпекова Гаухар Сериковна	1974 г.р.
Начальник Административного управления	Кайбуллаев Адилхан Кайбуллаевич	1950 г.р.
Директор Департамента кредитования	Токобаев Фархад Турсунбекович	1982 г.р.
Начальник управления по работе с персоналом и документооборота	Паванова Анара Кайратовна	1966 г.р.
Начальник управления информационных технологий	Умбеткулов Балгабай Кудретович	1960 г.р.
Директор представительства в г. Астана	Хасанова Айгуль Зейнел-Гумаровна	1975 г.р.

## 2.8. Акционеры/участники Эмитента

Единственным акционером Эмитента 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 Эмитента напрямую, но контролирующими тридцать и более процентов в оплаченном уставном капитале Эмитента 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

Сделка по продаже Национальным Банком РК 100% акций Эмитента Министерству финансов РК (Договор №77 от 9 марта 2005 года «О приобретении акций акционерного общества «Казакстанская Ипотечная Компания»).

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

Эмитент 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**

Эмитент с 11 мая 2004 года является членом Ассоциации финансистов Казахстана.

**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 по состоянию на 01.12.2007 г., 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, 6 400 000 000 (шесть миллиардов четыреста миллионов) тенге в апреле 2005 года, 9 020 000 000 (девять миллиардов двадцать миллионов) тенге в апреле 2006 года и 8 500 000 000 (восемь миллиардов пятьсот миллионов) тенге в ноябре 2007 года. Общая сумма уставного капитала с учетом первоначального капитала, оплаченного учредителем в сумме 1 000 000 000 (один миллиард) составила 26 420 000 000 (двадцать шесть миллиардов четыреста двадцать миллионов) тенге по состоянию на 1 декабря 2007 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 Эмитент назвал 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, 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

## *Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

производства, что предполагает потребность в «длинных» деньгах.

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 Эмитент.

Эмитент провел 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.

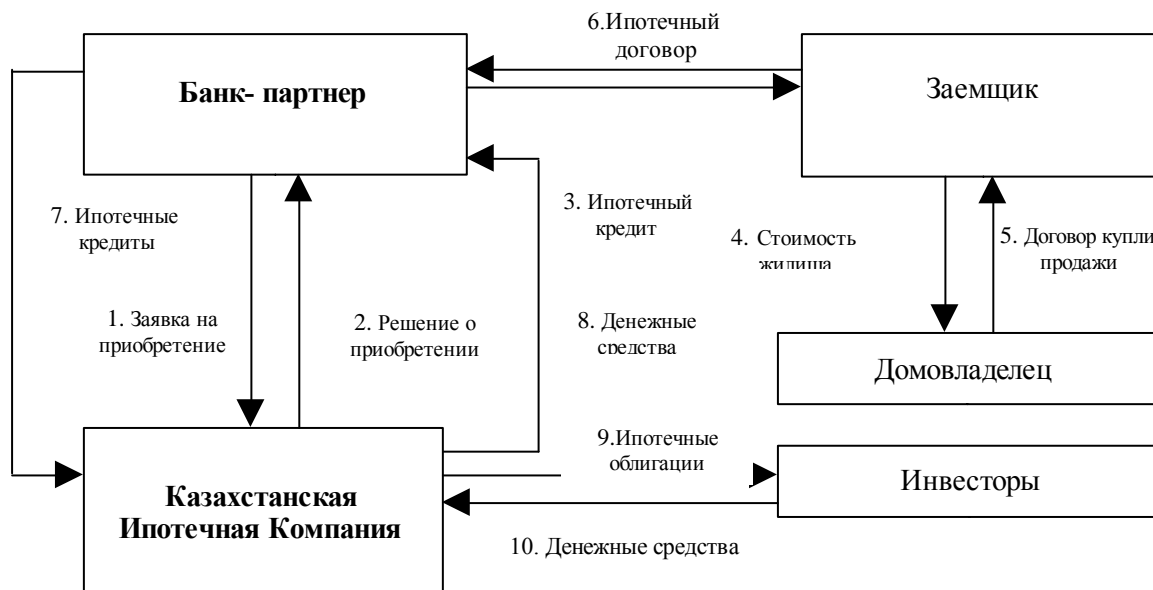
### **Деятельность Эмитента на рынке ипотечного кредитования**

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

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

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

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



**Рисунок 1. Выдача ипотечных займов и уступка прав требования по ним в рамках программы АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»**

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

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

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

*Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»*

1) уступку Банком-партнером Эмитенту на возмездной основе прав требования по ипотечным займам, обеспеченным залогом недвижимого имущества;

2) обратную уступку прав требования от Эмитента Банку-партнеру в случае, если ипотечные займы, права требования по которым принадлежат Эмитенту, перестали удовлетворять требованиям Эмитента;

3) доверительное управление правами требования, принадлежащими Эмитенту. Целью доверительного управления является контроль и обслуживание займов путем приема 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 займов требованиям, установленным Эмитентом, включая андеррайтинг ипотечных займов, оценку недвижимости, страхование.

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

По состоянию на 1 декабря 2007 года банками-партнерами Эмитента являются:

1. АО «Альянс Банк»
2. АО «АТФ Банк»
3. АО «Банк Туран Алем»
4. АО «Банк ЦентрКредит»
5. АО «Народный Банк Казахстана»
6. АО «Нурбанк»
7. ДБ АО «Банк Туран Алем» - АО «Темірбанк»
8. АО «Deltabank»
9. АО «Цесна Банк»
10. АО «Дана банк»
11. АО «Банк Каспийский»
12. АО «Евразийский Банк»
13. АО «Казкоммерцбанк»
14. ДБ АО «Сбербанк»(бывший ТехакаBank)
15. АО «Интеринвестбанк»
16. АО «Экспресс банк» (бывший Индустриальный)
17. АО «Ипотечная организация «Астана-финанс»
18. АО «Ипотечная Организация «Объединенная Ипотечная Компания»
19. АО «Ипотечная Организация «БТА Ипотека»
20. АО «Ипотечная организация «Курылыс Ипотека»
21. АО «Ипотечная организация «Алматы Финанс»
22. АО «Ипотечная организация «Бирюза»
23. АО «Ипотечная Организация «Первая Ипотечная Компания»

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

24. АО «Ипотечная Организация «ДАМУ»

25. АО «Ипотечная организация «Региональная Ипотечная Компания»

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

а) Срок предоставления ипотечного жилищного займа должен составлять от 3 до 20 лет;

б) ипотечные 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 займа составляет 600 тыс. тенге и максимальные размеры займов могут устанавливаться решением Эмитента 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;

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 Центре обслуживания населения органов юстиции.

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

Эмитент вправе устанавливать для банков-партнеров лимиты приобретения ипотечных займов.

### **3.2. Сведения о конкурентах на рынке ипотечного кредитования**

В настоящее время на рынке ипотечного кредитования функционируют 13 банков второго уровня и 7 ипотечных организаций, из которых, кроме Эмитента, следующие институты осуществляют кредитование в национальной валюте РК по собственным программам:

1. АО «Ипотечная организация «БТА Ипотека»;
2. АО «Банк ТуранАлем»;
3. АО «Народный сберегательный банк Казахстана»;
4. АО «Банк Центр Кредит»;
5. АО «Delta Bank»;

**Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»**

6. АО «Альянс Банк»;
7. АО «БАНК «КАСПИЙСКИЙ»;
8. ДБ АО «Сбербанк России»;
9. АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана»;
10. АО «Ипотечная организация «Бирюза»;
11. АО «Ипотечная организация «Элитстрой Финанс»;
12. АО «Казкоммерцбанк»;
13. ДОО АО «Банк ТуранАлем» - АО «Темір Банк»;

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

У Эмитента подобных заключенных контрактов – нет.

**3.4. Сведения о наличии лицензий**

Лицензия выданной Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций на проведение операций предусмотренных банковским законодательством Республики Казахстан в национальной валюте от 27 апреля 2004 года №28.

**3.5. Объемы оказанных услуг Эмитента**

Сведения по приобретенным ипотечным кредитам по годам за период с 01.01.2003 по 01.12.2007 года.

Таблица 6. Объемы реализованных услуг Эмитента (тыс. тенге)

Наименование оказанных услуг	За 2003 г.	За 2004 г.	В % к 2003г. периоду	За 2005 г.	В % к 2004г. периоду	За 2006 г.	В % к 2005г. периоду	На 01 декабря 2007г.
Выкуп у банков-партнеров прав требования по ипотечным займам	7 938 036	22 191 689	279,6%	18 254 367	82,26%	26 303 229	144,1%	23 354 565

**3.6. Ключевые факторы, влияющие на деятельность Эмитента**

**3.6.1. Сезонность деятельности Эмитента**

Деятельность Эмитента не подвержена сезонности.

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

Экспорт и импорт Эмитент не осуществляется.

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

По состоянию на 01.12.2007 года у Эмитента 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 01.12.2007 года у Эмитента имеются обязательства по выпущенным ценным бумагам на сумму 53 673,7 млн. тенге, срок обязательств составляет с 1 года до 10 лет (табл. 7).

**Таблица 7. Обязательства Эмитента превышающие более 50% балансовой стоимости активов на 01.12.2007 г. (тыс. тенге)**

Сведения об обязательствах	Срок обязательств	Сумма обязательств
Выпущенные в обращение ценные бумаги	С 2007 года по 2017 год	53 673 700
<b>Всего</b>		<b>53 673 700</b>

### **3.6.5. Сведения об участии Эмитента в судебных процессах**

По состоянию на 01.12.2007 года с участием Эмитента, как стороны по делу было рассмотрено в Специализированном межрайонном экономическом суде по Карагандинской области гражданское дело по иску Эмитента к Ликвидационной комиссии АО «Валют Транзит Банк», Агентству Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций о расторжении Генерального соглашения, Договора доверительного управления и о взыскании сумм, уплаченных заемщиками после отзыва лицензии у АО «Валют Транзит Банк», в размере 21 536 208,04 тенге и госпошлины в сумме 646 086,52 тенге.

На решение и определение СМЭС от 27 сентября 2007 года Эмитентом 12 октября 2007 года были поданы апелляционная и частная жалобы в коллегия по гражданским делам Карагандинского областного суда.

Постановлением коллегии по гражданским делам Карагандинского областного суда от 30.11.2007г. вышеуказанное решение суда оставлено без изменений, в удовлетворении жалоб отказано.

В настоящее время Эмитентом принимаются меры к обжалованию данного постановления коллегии в порядке надзора.

На стадии рассмотрения в Бостандыкском районном суде находится гражданское дело по заявлению Эмитента о признании недействительным ипотечного свидетельства, выданного заемщиком Абдрашитовой М. (опубликовано объявление).

Заочным решением Сарыаркинского районного суда г. Астана от 28.11.2007 года удовлетворено исковое заявление Эмитента к Туякову М. Б. об изъятии правоустанавливающего документа.

В Актюбинском городском суде рассматривается гражданское дело по иску заемщика Мурзагалиева Е. Н. к ликвидационной комиссии АО «Валют Транзит Банк», Компании о расторжении договоров банковского займа, ипотечного договора, снятия обременения и взыскании суммы. Очередное заседание состоится 14.12.2007г.

Решением городского суда г. Семей от 13 ноября 2007 года в иске прокурора г. Семей

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

к Нурхановой С. А., Компании и др. о признании недействительными сделок по купле - продаже квартиры в рамках Государственной программы отказано за необоснованностью.

В Атырауском городском суде рассматриваются гражданские дела по искам ГУ «Департамент жилья» к заемщикам Текегалиеву М. Н., Кульниязовой А. Б., к Компании и др. о признании недействительными сделок по купле - продаже квартир в рамках Государственной программы.

За истекший период текущего года на Компанию налагались 2 административные санкции:

- Постановлением Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций от 13.02.2007г. о наложении административного взыскания по делу об административном нарушении, предусмотренном ст. 175-2 КР КоАП (по результатам проверки за не предоставление уведомления об открытии Представительства в г. Астана), к штрафу в размере 30 МРП, т.е. на сумму 32 760 тенге. Компанией данная сумма оплачена 19.02.2007г.

- Постановлением Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций от 13.02.2007г. о наложении административного взыскания по делу об административном нарушении, предусмотренном ст. 168-2 КР КоАП (по результатам проверки за нарушения норм законодательства о бухгалтерском учете), к штрафу в размере 1, 3% от суммы, т.е. в размере 50 410 тенге. Компанией данная сумма оплачена 19.02.2007г.

Судебных процессов с участием эмитента, по результатам которых может произойти прекращение или сужение деятельности эмитента, не имеется.

### **3.6.6. 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 Эмитента, поскольку одним из условий приобретения прав требования по ипотечным займам у банков-партнеров является обязательство обратного выкупа прав требования по ипотечным займам в полном объеме в случае снижения качества кредитов.

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

В рамках реализации Государственной программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005 – 2007 г. Компанией приобретаются у банков - партнеров права требования по ипотечным займам без обратного выкупа. Учитывая, что рыночная стоимость приобретаемой недвижимости по данной программе в несколько раз превышает стоимость по договору купли-продажи, в случае дефолта заемщика реализуемая стоимость залогового обеспечения полностью покрывает сумму кредита и судебные издержки.

#### **Изменения ставок вознаграждения**

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



## *Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

вознаграждения.

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

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

### **Девальвации**

Поскольку права требования по ипотечным займам приобретаются Эмитентом 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 Эмитента, так Эмитент обязан соблюдать установленные Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

финансового рынка и финансовых организаций 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 Эмитента подлежит инспектированию уполномоченным органом по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций.

Риск вмешательства государства в основную деятельность Эмитента по приобретению прав требования по ипотечным 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 Эмитент был специально учреждена государством в лице Национального Банка Республики Казахстан.

### **Влияние конкуренции**

Ипотечные займы, права требования по которым приобретаются Эмитентом, 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 займы будет покрываться за счет деятельности Эмитента.

## IV. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ

### 4.1. Активы Эмитента

Эмитент начал осуществлять свою деятельность с первой половины 2002 г., набирая хорошие темпы. По состоянию на 01 декабря 2007 года наблюдается стабильный рост активов, которые выросли более чем в 2,5 раза по сравнению с 2004 годом составили 73 764 млн. тенге (табл. 8).

Таблица 8. Структура активов Эмитента (тыс. тенге)

Показатель	2004	Доля %	2005	Доля %	2006	Доля %	на 01.12.07	Доля %
Наличные деньги	519	0,0%	2 275	0,0%	189 145	0,3%	471 038	0,6%
Прочие ценные бумаги	3 003 925	10,2%	2 294 974	5,6%	12 733 157	20,0%	11 670 469	15,8%
Займы и финансовый лизинг	26 072 649	88,7%	34 598 514	85,1%	46 605 986	73,1%	57 334 387	77,7%
Дебиторская задолженность	166	0,0%	0	0,0%	195 332	0,3%	33 908	0,1%
Основные средства и нематериальные активы	68 386	0,2%	286 629	0,7%	1 113 977	1,7%	1 356 542	1,8%
Материальные запасы и прочие активы	247 325	0,9%	3 495 125	8,6%	2 917 420	4,6%	2 897 448	4,0%
<b>Итого</b>	<b>29 392 970</b>	<b>100,0%</b>	<b>40 677 517</b>	<b>100,0%</b>	<b>63 755 017</b>	<b>100,0%</b>	<b>73 763 792</b>	<b>100%</b>

На 01.12.2007 года активы Эмитента выросли с начала 2004 года на 44 371 млн. тенге, за счет приобретения прав требований по ипотечным займам. По сравнению с 2004 годом по состоянию на 01 декабря 2007 года основные средства и нематериальные активы увеличены на 1 288 млн. тенге за счет приобретения административного здания Компании, земли и серверного оборудования.

Таблицы 9. Износ и остаточная стоимость активов Эмитента (тыс. тенге)

Показатель	2004			2005		
	Первоначальная стоимость	Износ %	Остаточная стоимость	Первоначальная стоимость	Износ %	Остаточная стоимость
Наличные деньги	519	-	519	2 275	-	2 275
Прочие ценные бумаги	3 003 925	-	3 003 925	2 294 974	-	2 294 974
Займы и финансовый лизинг	26 072 649	-	26 072 649	34 740 894	-142 380	34 598 514
Дебиторская задолженность	166	-	166	0	-	0
Основные средства и нематериальные активы	86 129	-17 743	68 386	332 991	-46 362	286 629
Материальные запасы и прочие активы	247 325	-	247 325	3 495 125	-	3 495 125
<b>Итого</b>	<b>29 410 713</b>	<b>-17 743</b>	<b>29 392 970</b>	<b>40 866 259</b>	<b>-188 742</b>	<b>40 677 517</b>

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

Продолжение таблицы 9. Износ и остаточная стоимость активов Эмитента (тыс. тенге)

Наименование	2006			На 01.12.2007		
	Первоначальная стоимость	Износ %	Остаточная стоимость	Первоначальная стоимость	Износ %	Остаточная стоимость
Наличные деньги	189 145		189 145	471 038		471 038
Прочие ценные бумаги	12 733 157		12 733 157	11 670 469		11 670 469
Займы и финансовый лизинг	46 605 986		46 605 986	57 334 387		57 334 387
Дебиторская задолженность	195 332		195 332	33 908		33 908
Основные средства и нематериальные активы	1 205 987	- 92 010	1 113 977	1 536 891	-180 349	1 356 542
Материальные запасы и прочие активы	2 917 420		2 917 420	2 897 448		2 897 448
<b>Итого</b>	<b>63 847 027</b>	<b>- 92 010</b>	<b>63 755 017</b>	<b>73 944 141</b>	<b>-180 349</b>	<b>73 763 792</b>

## 4.2 Основные средства Эмитента

Таблица 10. Основные средства и нематериальные активы (тыс. тенге)

	2004				2005			
	Первонач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %	Первонач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %
Машины и оборудование	19 292	- 4 819	14 473	33,3	48 703	-14 161	34 542	41,0
Транспортные средства	7 484	- 2 107	5 377	39,2	9 497	-4 568	4 929	92,7
Прочие	12 662	-3 192	9 470	33,7	18 871	- 5 497	13 374	41,1
Устанавливаемые ОС и НМА	-	-	-	-	189 000	-	189 000	-
Нематериальные активы (программное обеспечение)	46 691	- 7 625	39 066	19,5	66 920	-22 136	44 783	49,4
<b>Итого</b>	<b>86 129</b>	<b>17 743</b>	<b>68 386</b>	<b>25,9</b>	<b>332 991</b>	<b>-46 362</b>	<b>286 629</b>	<b>16,2</b>

Продолжение таблицы 10. Основные средства и нематериальные активы (тыс. тенге)

	2006				На 01.12.2007			
	Первонач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %	Первонач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %
Машины и оборудование	80 388	-30 421	49 967	61,0	369 986	-58 761	311 225	16%
Транспортные средства	9 497	-5 926	3 571	166,0	7 484	-5 229	2 255	70%
Прочие	29 573	-8 501	21 072	40,3	182 158	-21 522	160 636	12%
Административное здание	-	-	-	-	541 061	-14 497	526 564	3%
Устанавливаемые ОС и НМА	317 200	-	317 200	-	124 612	-	124 612	0
Земля, здания и сооружения	663 019	-2 098	660 921	0,3	121 958	-	121 958	-
Нематериальные активы (программное обеспечение)	106 310	-45 064	61 246	73,6	189 632	-80 340	109 292	42%
<b>Итого</b>	<b>1 205 987</b>	<b>-92 010</b>	<b>1 113 977</b>	<b>8,3</b>	<b>1 536 891</b>	<b>- 180 349</b>	<b>1 356 542</b>	<b>143%</b>

### 4.2.1. Сведения о переоценке

Финансовый консультант

*Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»*

2007 году Компания не производила переоценку основных средств и нематериальных активов.

#### 4.3. Инвестиции и портфель ценных бумаг

Эмитент не имеет инвестиций в капитал других юридических лиц. Портфель ценных бумаг Эмитентом представлен государственными и негосударственными ценными бумагами.

В 2005 году объем инвестиций Эмитента в ценные бумаги составил 2 295 млн. тенге, что ниже по сравнению с 2004 годом (3 004 млн. тенге) на 709 млн. тенге. В связи с низкой доходностью государственных ценных бумаг Компания не активно приобретала данные инструменты на рынке. Впервые за всю деятельность Компании в 2006 году были приобретены негосударственные ценные бумаги на сумму 8 748 млн. тенге. Отметим, что по состоянию на 01.12.2007 года объем вложенных инвестиций в ценные бумаги составил 10 926 млн. тенге (табл. 12). Портфель ценных бумаг Компании представлен долгосрочными ценными бумагами срок обращения, которых превышает 1 год.

**Таблица 11. Портфель ценных бумаг Эмитента (тыс. тенге)**

ЦЕННАЯ БУМАГА	2004		2005		2006		На 01.12.2007	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
Облигации Министерства финансов	1 904 568	63,4%	2 294 974	100%	3 985 018	31,3%	2 294 995	20,55%
Ноты Национального Банка	1 099 357	36,6%	0	0,0	0	0,0	00	0,0
Негосударственные ценные бумаги	0	0,0	0	0,0	8 748 139	68,7%	8 875 474	79,45%
<b>Итого</b>	<b>3 003 925</b>	<b>100%</b>	<b>2 294 974</b>	<b>100%</b>	<b>12 733 157</b>	<b>100%</b>	<b>11 170 469</b>	<b>100%</b>

\*Операции «обратное РЕПО» на сумму 500 млн. тенге

**Таблица 12. 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							10 907 614	100	11 170 469	100
<b>Всего на 01.12.07 г.</b>							<b>10 907 614</b>	<b>100</b>	<b>11 170 469</b>	<b>100</b>

#### 4.4. Кредитный портфель Эмитента

Крупными партнерами Эмитента являются АО «Банк Каспийский» АО «Банк ЦентрКредит», АО «Альянс Банк», АО «Темирбанк» и АО «Ипотечная организация БТА Ипотека». На 01.12.2007 г. общая сумма приобретенных у банков-партнеров прав требования составила 57 174 млн. тенге. (табл. 13). В 2006 году были заключены генеральные соглашения с АО «Астана-Финанс», АО «ИО «Даму», АО «ИО «Бирюза» и АО «ИО «Объединенная Ипотечная Компания».

**Таблица 13. Ссудный портфель**

Наименование банка-партнера	Остаток ссудного портфеля	
	Сумма (тыс. тенге.)	Доля (%)

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

2004		
Наименование банка-партнера	Сумма (тыс. тенге.)	Доля (%)
АО «Астана-Финанс»	2 071 467	7,9
АО «Дочерняя ипотечная организация акционерного общества «Банк ТуранАлем» «БТА Ипотека»	8 046 476	30,8
АО «ТЕХАКАВАНК»	98 493	0,4
АО «Альянс Банк»	2 573 796	9,9
АО «АТФ Банк»	416	0,0
АО «БАНК «КАСПИЙСКИЙ»	1 403 304	5,4
АО «Банк ЦентрКредит»	11 106 325	42,6
АО «Казакстанская Ипотечная Компания»	69 055	0,3
АО «Нурбанк»	419 788	1,6
АО «Темірбанк»	3 665	0,0
АО «Цеснабанк»	279 864	1,1
<b>Итого</b>	<b>26 072 649</b>	<b>100,0</b>
2005		
Наименование банка-партнера	Сумма (тыс. тенге.)	Доля (%)
АО «ТЕХАКАВАНК»	141 864	0,4
АО «Валют-Транзит Банк»	715 830	2,1
АО «Индустриальный Банк Казахстана»	348 792	1,0
АО «Казкоммерцбанк»	183 692	0,5
АО «Нурбанк»	1 043 393	3,0
АО «Темірбанк»	391 380	1,1
АО «ИО «Курьлыс Ипотека»	941 348	2,7
АО «АТФ Банк»	68 112	0,2
АО «Альянс Банк»	2 707 523	7,8
АО «БАНК «КАСПИЙСКИЙ»	4 837 643	13,9
АО «Банк ЦентрКредит»	11 071 452	31,9
АО «Дочерняя ипотечная организация акционерного общества «Банк ТуранАлем» «БТА Ипотека»	8 159 333	23,5
АО «Данабанк»	10 678	0,0
АО «Астана-Финанс»	3 179 308	9,2
АО «Казакстанская Ипотечная Компания»	91 364	0,3
АО «Цеснабанк»	849 182	2,4
<b>Итого</b>	<b>34 740 894</b>	<b>100,0</b>
2006		
Наименование банка-партнера	Сумма (тыс. тенге.)	Доля (%)
АО «ТЕХАКАВАНК»	237 099	0,5
АО «Альянс Банк»	4 229 684	9,1
АО «АТФБанк»	893 252	1,9
АО «БАНК «КАСПИЙСКИЙ»	8 437 026	18,1
АО «Народный банк Казахстана»	339 178	0,7
АО «Банк ЦентрКредит»	9 842 166	21,1
АО «ипотечная организация «БТА Ипотека»	7 073 147	15,2
АО «ИО «Даму»	85 699	0,2
АО «Астана-Финанс»	2 452 817	5,3

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

АО «ИО «Бирюза»	10 583	0,0
АО «ИО «Курылыс Ипотека»	1 616 485	3,5
АО «Казакстанская Ипотечная Компания»	126 532	0,3
АО «Нурбанк»	2 790 496	6,0
АО «Цеснабанк»	1 935 654	4,2
АО «ИО «Объединенная Ипотечная Компания»	1 266 123	2,7
АО «Казкоммерцбанк»	714 788	1,5
АО «Казакстанская Ипотечная Компания» (доверительное управление)	1 511 412	3,2
АО «Банк ТуранАлем»	253 060	0,5
АО «Темірбанк»	2 358 650	5,1
АО «Данабанк»	419 108	0,9
АО «Валют-транзит банк»	13 027	0,0
<b>Итого</b>	<b>46 605 986</b>	<b>100,0</b>
<b>Наименование банка-партнера</b>	<b>Остаток ссудного портфеля</b>	
	<b>Сумма (тыс. тенге.)</b>	<b>Доля (%)</b>
<b>01.12.2007</b>		
АО " НАРОДНЫЙ БАНК КАЗАХСТАНА"	787 367	1,38
АО "Альянс Банк"	6 154 300	10,76
АО "БАНК ЦЕНТРКРЕДИТ"	7 908 649	13,83
АО "КАЗКОММЕРЦБАНК"	1 234 865	2,16
АО "БАНК "КАСПИЙСКИЙ"	9 885 530	17,29
АО "НУРБАНК"	3 655 535	6,39
АО "АТФБАНК"	1 400 335	2,45
АО "Ипотечная организация "Астана-финанс"	1 717 168	3,00
АО "Ипотечная Организация "БТА Ипотека"	6 124 420	10,71
АО "БАНК ТУРАНАЛЕМ"	1 126 215	1,97
АО "Казакстанская Ипотечная Компания"	404 856	0,71
АО "ИО "Объединенная Ипотечная Компания"	6 056 173	10,59
АО "Ипотечная Организация "ДАМУ"	244 865	0,43
АО "ЦЕСНАБАНК"	1 844 129	3,23
АО "ТЕМІРБАНК"	6 454 515	11,29
АО "ИО " Первая Ипотечная Компания"	57 055	0,10
АО "Ипотечная организация "Алматы Финанс"	172 055	0,30
АО "ДАНАБАНК"	345 642	0,60
АО "Ипотечная организация "Бирюза"	51 011	0,09
АО "СБЕРБАНК"	252 767	0,44
АО "Ипотечная организация Курылыс Ипотека"	1 296 114	2,27
<b>Итого</b>	<b>57 173 576</b>	<b>100</b>

В основу определения качества кредитного портфеля принимаются Правила классификации активов, условных обязательств и создания провизий (резервов) против них с отнесением их к категории сомнительных и безнадежных от 25 декабря 2006 года №296.

Таблица 14. Качество кредитного портфеля (в тыс. тенге, если не указано иное)

Тип кредита	Предыдущий год				Отчетный год			
	кредит	%	прови	%	кредит	%	прови	%

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

	ЗИИ				ЗИИ			
Стандартный	43 161 883	99,64	-	-	52 321 112	98,49	-	-
Субстандартный	10 041	0,02	1 004	0,68				
Неудовлетворительный	13 882	0,03	3 471	2,36				
Сомнительный с повышенным риском	-	-	-	-	614 745	1,16	83 736	31,18
Безнадежный	142 379	0,33	142 379	96,95	184 815	0,35	184 815	68,82
<b>Всего</b>	<b>39 302 308</b>	<b>100</b>	<b>142 379</b>	<b>100</b>	<b>50 540 599</b>	<b>100</b>	<b>185 781</b>	<b>100</b>

Тип кредита	кредит	Отчетный год		
		%	прови зии	%
1.Стандартные	56 217 222	0%	-	-
2.Сомнительные	766 090		116 050	
1)сомнительные 1 категории – при своевременной и полной оплате платежей	52 752	5%	2 638	
2)сомнительные 2 категории – при задержке или неполной оплате платежей	483 891	10%	48 389	
3)сомнительные 3 категории – при своевременной и полной оплате платежей	3 354	20%	670	
4)сомнительные 4 категории – при задержке или неполной оплате платежей	194 778	25%	48 695	
5)сомнительные 5 категории	31 315	50%	15 658	
Безнадежные	190 264	100%	190 264	
<b>Всего</b>	<b>57 173 576</b>		<b>306 314</b>	

Показатель	На 01.12.07 г.	Доля %
Займы и финансовый лизинг	57 173 576	100%

Наименование	01.12.2007		
	Первоначальная стоимость	Износ %	Остаточная стоимость
Займы и финансовый лизинг	57 173 576	0,0	57 173 576

Финансовый консультант



RBNT SECURITIES



Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

#### 4.4.1. Отраслевая структура кредитного портфеля

Таблица 15. Отраслевая структура кредитного портфеля (тыс. тенге)

Наименование	2006		01.12.2007	
	Сумма		Сумма	
Ипотечные займы	46 605 986		57 173 576	
<b>Итого кредитов и авансов клиентам</b>	<b>46 605 986</b>		<b>57 173 576</b>	

#### 4.4.2. Валютная структура кредитного портфеля

Таблица 16. Валютная и временная структуры ссудного портфеля (тыс. тенге)

Валюта кредита	До 1 мес.		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, %	суммы	доля, %
Тенге			-	-	-	-	-	-	26 072 649	100,0
<b>Всего за 2004 г.</b>			-	-	-	-	-	-	<b>26 072 649</b>	<b>100,0</b>
Тенге			-	-	-	-	-	-	34 740 894	100,0
<b>Всего за 2005 г.</b>			-	-	-	-	-	-	<b>34 740 894</b>	<b>100,0</b>
Тенге			760	0	2 990	0,01	27 634	0,06	45 240 084	99,93
<b>Всего за 2006 г.</b>	<b>124</b>	<b>0</b>	<b>705</b>	<b>0</b>	<b>2 990</b>	<b>0,01</b>	<b>27 634</b>	<b>0,06</b>	<b>45 240 084</b>	<b>99,93</b>
Тенге			810	0	2 360	0,01	28 492	0,05	57 141 914	99,94
<b>Всего на 01.12.2007г.</b>			<b>810</b>	<b>0</b>	<b>2 360</b>	<b>0,01</b>	<b>28 492</b>	<b>0,05</b>	<b>57 141 914</b>	<b>99,94</b>

Таблица 17. Дебетовые и кредитовые обороты по ссудам (тыс. тенге)

Валюта кредита	Средне взвешенная ставка (%)	Начальное сальдо	Дебет	Кредит	Конечное сальдо
<b>2004</b>					
Тенге	14,3	8 116 614	22 198 412	4 242 377	26 072 649
<b>Всего</b>	<b>14,3</b>	<b>8 116 614</b>	<b>22 198 412</b>	<b>4 242 377</b>	<b>26 072 649</b>
<b>2005</b>					
Тенге	13,41	26 072 649	18 254 367	9 586 122	34 740 894
<b>Всего</b>	<b>13,41</b>	<b>26 072 649</b>	<b>18 254 367</b>	<b>9 586 122</b>	<b>34 740 894</b>
<b>2006</b>					
Тенге	12,40	34 740 894	26 394 379	14 529 287	46 605 986
<b>Всего</b>	<b>12,40</b>	<b>34 740 894</b>	<b>26 394 379</b>	<b>14 529 287</b>	<b>46 605 986</b>
<b>На 01.12.2007г.</b>					
Тенге		46 605 986	23 491 073	12 923 483	57 173 576
<b>322Всего</b>		<b>46 605 986</b>	<b>23 491 073</b>	<b>12 923 483</b>	<b>57 173 576</b>

#### 4.5. Структура акционерного капитала

Структура уставного капитала

Объявленный уставный капитал	17 920 000 000 (семнадцать миллиардов девятьсот двадцать миллионов) тенге
------------------------------	---

Финансовый консультант



33

RBNT SECURITIES

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

Оплаченный уставный капитал	17 920 000 000 (семнадцать миллиардов девятьсот двадцать миллионов) тенге
Общее количество акций	1 792 000 (один миллион семьсот девяносто две тысячи) экземпляров.
Вид	Простые именные
Степени выполнения акционерами (участниками) обязательств по оплате своих акций	Уставный капитал оплачен полностью

Таблица 18. Структура акционерного капитала Эмитента

Наименование статьи	Первая эмиссия	Вторая эмиссия	Третья эмиссия	Четвертая эмиссия	Пятая эмиссия
Вид ценных бумаг	простые именные акции	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	1 792 000 10 000 тенге
Дата государственной регистрации выпуска	25 мая 2001 года	29 декабря 2002 года	07 ноября 2003 года	12 апреля 2005 года	31 марта 2006 года
Номер государственной регистрации выпуска	A4532	A4532-1	A4532-2	A4532	A4532
Способ размещения ценных бумаг	закрытый	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	1 июня 2006 года

#### 4.6. Описание структуры действующих выпусков облигаций Эмитента

Ценные бумаги Эмитента включены в официальный список категории «А» АО «Казakhstanская фондовая биржа».

##### 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</i>

	<i>месяцев) за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] плюс 0,8 (ноль целых восемь 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 Эмитентом 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] минус [100] плюс 1,0 (одна целая ноль десятых)</i>

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 Эмитентом 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

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

	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: [уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] 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 Эмитентом 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 В21, 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.

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

## 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 В22, 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.

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

## 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 В30, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY07B303
Дата погашения	01 октября 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 0,1 (ноль целых одна десятая)

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

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 Эмитентом вознаграждения по облигациям с момента последнего пересмотра ставки вознаграждения до наступления нового срока пересмотра производится, исходя из ставки вознаграждения последнего пересмотра.

**Восьмой выпуск**

<b>Вид облигаций</b>	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
<b>Дата начала обращения</b>	01 октября 2004 года
<b>Сведения о государственной регистрации выпуска</b>	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
<b>Дата погашения</b>	01 октября 2014 г
<b>Объем выпуска</b>	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
<b>Размер процентной ставки</b>	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] минус [100] плюс [фиксированная маржа].</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 Эмитентом вознаграждения по облигациям с момента последнего пересмотра ставки вознаграждения до наступления нового срока пересмотра производится, исходя из ставки вознаграждения последнего пересмотра.

**Девятый выпуск (первый в рамках облигационной программы)**

<b>Вид облигаций</b>	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
<b>Дата начала обращения</b>	01 марта 2005 года
<b>Сведения о государственной регистрации выпуска</b>	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

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

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

Дата погашения	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
Объем выпуска	10 апреля 2017 г
Размер процентной ставки	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
	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 10 октября и 10 апреля каждого календарного года в соответствии с изменением индекса инфляции по данным Агентства Республики Казахстан по статистике.

#### Пятнадцатый выпуск (третий в рамках второй облигационной программы)

Вид облигаций	Именные, дисконтные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	15 января 2007 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 05 января 2007 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером В54-3, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZPC3Y01B548
Дата погашения	15 января 2008 г
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге

#### Шестнадцатый выпуск (четвертый в рамках второй облигационной программы)

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	15 января 2007 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 05 января 2007 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером В54-4, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZPC4Y10B547
Дата погашения	15 января 2017 г
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом:



Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

	[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 15 июля и 15 января каждого календарного года в соответствии с изменением индекса инфляции по данным Агентства Республики Казахстан по статистике.

**Семнадцатый выпуск (первый в рамках третьей облигационной программы)**

Вид облигаций	Именные, дисконтные, без обеспечения, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	15 апреля 2007 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 11 марта 2007 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером С49-1, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZPC1M12C490
Дата погашения	15 апреля 2008 года
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге

**Восемнадцатый выпуск (второй в рамках третьей облигационной программы)**

Вид облигаций	Агентские именные, купонные облигации без обеспечения
Дата начала обращения	10 июня 2007 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 14 июня 2007 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером С49-2, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZPO2Y09C495
Дата погашения	10 июня 2016 года
Объем выпуска	10 000 000 000 (десять 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].

**4.7. Структура доходов Эмитента**

Доходы Эмитента за период с 2004 года по 2006 год увеличились на 3 307 млн. тенге, в

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

частности с 2 169 млн. тенге до 5 476 млн. тенге соответственно. В структуре доходов наибольшая доля доходов приходится на вознаграждения по займам. Доля их в объеме процентных доходов в 2006 году составила 79,9%. За период с 2006 года на 01 декабря 2007 года доходы Эмитента увеличились на 449 млн. тенге.

**Таблица 19. Доходы Эмитента (тыс. тенге)**

Вид процентного дохода	2004		2005		2006		На 01.10.2007	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
Вознаграждения по займам	1 688 097	77,8%	3 342 512	89,0%	4 376 491	79,9%	4 607 689	78%
Вознаграждения по ценным бумагам	403 977	18,6%	383 591	10,2%	888 141	16,2%	1 019 358	17%
Прочие доходы	77 405	3,6%	30 729	0,8%	211 832	3,9%	297 978	5%
<b>Итого доходы</b>	<b>2 169 479</b>	<b>100,0%</b>	<b>3 756 832</b>	<b>100,0%</b>	<b>5 476 464</b>	<b>100,0%</b>	<b>5 925 025</b>	<b>100,0%</b>

В 2004 году доля вознаграждения по займам в общей сумме доходов составила 77,8% или 1 688 млн. тенге. В 2005 году данный показатель вырос до 89 % или на 1 655 млн. тенге. За 2006 год получено вознаграждение по займам в сумме 4 376 млн. тенге, что превышает показатель 2005 года на 1 034 млн. тенге. Кроме того, в структуре процентных доходов увеличились доходы, получаемые в виде вознаграждения по ценным бумагам на 505 млн. тенге, за счет приобретения негосударственных ценных бумаг, доля которых в общей сумме доходов составляет 16,2%. По состоянию на 01 декабря 2007 года доля вознаграждения по займам составляет 78% или 4 608 млн.тенге, вознаграждения по ценным бумагам составляет 17% или 1 019 млн. тенге. Общая сумма всех доходов составляет 5 925 млн. тенге.

#### 4.8. Структура расходов Эмитента

В 2006 году в структуре показателя расходов наибольшая доля пришлась на расходы, связанные с выплатой вознаграждения по ипотечным агентским облигациям, доля составила 100% (3 215 млн. тенге) (табл. 20). Аналогично на 01 декабря 2007 года наибольшая доля расходов составляет 100% (3 859 млн. тенге).

**Таблица 20. Расходы Эмитента (тыс. тенге)**

Вид расхода	2004		2005		2006		На 01.12.2007	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
<b>Расходы, связанные с выплатой вознаграждения:</b>	<b>1 525 512</b>	<b>84,0%</b>	<b>2 273 627</b>	<b>74,5%</b>	<b>3 214 524</b>	<b>71,2%</b>	<b>3 858 627</b>	<b>76%</b>
Вознаграждение, выплаченное по вкладам и текущим счетам других юридических лиц (кроме банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Вознаграждение, выплаченное по займам банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

Расходы, связанные с выплатой вознаграждения по ценным бумагам	1 518 853	99,6%	2 273 627	100,0%	3 214 524	100,0%	3 858 627	100%
Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения	6 659	0,4%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Расходы, не связанные с выплатой вознаграждения:</b>	<b>290 162</b>	<b>16,0%</b>	<b>778 122</b>	<b>25,5%</b>	<b>1 298 777</b>	<b>25,5%</b>	<b>1 197 290</b>	<b>24%</b>
Расходы по выплате комиссионных и сборов	5 699	1,9%	36 744	4,7%	78 151	6,0%	57 321	1%
Расходы на оплату труда и командировочные	139 259	48,0%	340 490	43,7%	469 782	36,2%	471 422	9%
Обще административные расходы	20 100	7,0%	157 296	20,2%	185 590	14,3%	217 545	4%
Расходы по выплате налогов	22 846	7,9%	43 237	5,6%	138 398	10,7%	189 414	4%
Амортизационные отчисления	13 369	4,6%	30 134	3,9%	45 647	3,5%	89 961	2%
Расходы и потери от реализации или безвозмездной передачи активов	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Прочие операционные расходы	88 889	30,6%	170 221	21,9%	381 209	29,3%	171 627	4%
<b>Итого расходы</b>	<b>1 815 674</b>	<b>100,0%</b>	<b>3 051 749</b>	<b>100%</b>	<b>4 513 301</b>	<b>100%</b>	<b>5 055 917</b>	<b>100%</b>

За последние три года в структуре расходов произошли изменения. В частности доля расходов, связанных с выплатой вознаграждения увеличилась по сравнению с 2005 годом с 2 274 млн. тенге до 3 215 млн. тенге в 2006 году. Необходимо отметить, что в структуре расходов, связанных с выплатой вознаграждения вся доля приходится на расходы, связанные с выплатой вознаграждения по ипотечным агентским облигациям. Расходы не связанные с выплатой вознаграждения увеличились по сравнению с 2005 годом на 488 млн. тенге и составляют 25,5% всех расходов Компании. В 2006 году расходы на оплату труда и командировочные составили 470 млн. тенге. По состоянию на 01 декабря 2007 года в структуре расходов Эмитента большую долю занимают расходы, связанные с выплатой вознаграждения 3 859 млн. тенге или 76%, общий объем расходов составляет 5 056 млн. тенге.

#### 4.9. Финансовые показатели Эмитента

Оценка финансового положения Эмитента осуществляется с помощью финансовых показателей и коэффициентов. Расчет финансовых показателей Эмитента выполнен на основании данных финансовой отчетности (баланс и отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности) по следующей методике (табл. 21, 22):

Таблица 21. Финансовые коэффициенты

	2004 г.	2005 г.	2006 г.	Методика расчета
Доходность капитала (ROE)	11,36%	7,02%	4,8%	доходность капитала (ROE) = чистый доход / собственный капитал
Доходность активов (ROA)	1,20%	1,73%	1,5%	доходность активов (ROA) = чистый доход / балансовая стоимость активов

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

Таблица 22. Показатели финансовой устойчивости

Наименование показателей	2004 г.	2005 г.	2006	Методика расчета
Коэффициент заемных средств к собственному капиталу (левередж)	844,1%	305,1%	219,5%	Отношение всех обязательств к собственному капиталу
Коэффициент привлечения средств	89,4%	75,3%	68,7%	Отношение всех обязательств ко всем активам
Коэффициент финансовой независимости	10,6%	24,7%	31,3%	Отношение суммы собственного капитала к активам
Коэффициент маневренности собственного капитала	86,0%	3,8%	26,2%	Отношение чистого оборотного капитала (разница между текущими активами и текущими обязательствами) к собственному капиталу

Таблица 23. Показатели ликвидности

Наименование показателей	2004 г.	2005 г.	2006 г.	Методика расчета
Коэффициент текущей ликвидности	897,2%	107,51%	967,7%	Отношение текущих активов к текущим обязательствам
Коэффициент быстрой ликвидности	390,7%	46,82%	284,3%	Отношение быстрореализуемых активов к текущим обязательствам
Коэффициент абсолютной ликвидности	119,7%	14,35%	0,03%	Отношение денежных средств и краткосрочных инвестиций к текущим обязательствам
Чистый оборотный капитал (тыс.)	4 885 619	384 308	5 243 738	Разность между текущими активами и текущими пассивами

По состоянию на 01 декабря 2007 года чистый доход Эмитента составил 5 925 млн.тенге. По сравнению с 2004 годом данный показатель увеличился на 3 756 млн.тенге:

2004г.- 2 169 млн. тенге;

2005г. – 3 757 млн.тенге.

2006г. – 5 476 млн.тенге.

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

## **V. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ ОТ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ**

### **5.1. Использование средств от размещения облигаций**

Средства от размещения облигаций будут использованы на приобретение прав требования по ипотечным займам.

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

**Ибадуллаев А.А.**

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

**Абсаттарова Р.К.**

Финансовый консультант

## Приложения

### Приложение № 1

<i>Бухгалтерский баланс АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»</i>		
<b>Активы</b>	<b>01.01.2007</b>	<b>01.12.2007 г.</b>
Деньги и денежные эквиваленты	0	0
Вклады и корреспондентские счета в Национальном Банке Республики Казахстан	189 146	471 038
Ценные бумаги, предназначенные для торговли (за вычетом резервов на возможные потери)	1 821 903	74 061
Производные финансовые инструменты	0	0
Вклады и корреспондентские счета в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций (за вычетом резервов на возможные потери)	2 530 205	2 892 334
Займы и финансовая аренда (за вычетом резервов на возможные потери)	0	0
Прочие требования к клиентам (за вычетом резервов на возможные потери)	46 810 490	57 334 387
Прочие ценные бумаги (за вычетом резервов на возможные потери)	11 153 566	11 596 408
Инвестиции в капитал и субординированный долг	0	0
Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	61 246	109 292
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	0	0
Инвестиционная недвижимость	0	0
Основные средства (за вычетом амортизации)	1 052 731	1 247 249
Прочие активы (за вычетом резервов на возможные потери)	135 731	39 023
<b>Итого активов</b>	<b>63 755 018</b>	<b>73 763 792</b>
<b>Обязательства</b>	<b>01.01.2007</b>	<b>01.12.2007 г.</b>
Вклады банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций	0	0
Вклады и текущие счета физических и юридических лиц	0	0
Задолженность перед Правительством Республики Казахстан	0	0
Задолженность перед банками и организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций	0	0
Выпущенные долговые ценные бумаги	43 700 709	52 952 358
Прочие привлеченные средства	0	0
Субординированный долг	0	0
Налоговые обязательства	0	0
Производные финансовые инструменты	0	0
Прочие обязательства	99 567	84 522
Оценочные обязательства	0	0

*Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»*

<b>Итого обязательства</b>	<b>43 800 276</b>	<b>53 036 880</b>
Доля меньшинства	0	0
Итого обязательств с учетом доли меньшинства	<b>43 800 276</b>	<b>53 036 880</b>
<b>Капитал</b>	<b>01.01.2007</b>	<b>01.12.2007 г.</b>
Уставный капитал, в том числе:	17 920 000	17 920 000
простые акции	17 920 000	17 920 000
привилегированные акции	0	0
Премии (Дополнительный оплаченный капитал)	0	0
Изыятый капитал	0	0
Резервный капитал	1 070 957	1 937 804
Прочие резервы	533	0
Нераспределенный чистый доход (непокрытый убыток):	963 252	869 108
Нераспределенный чистый доход (непокрытый убыток) предыдущих лет	89	0
Нераспределенный чистый доход (непокрытый убыток) отчетного периода	963 163	869 108
<b>Итого капитал:</b>	<b>19 954 742</b>	<b>20 726 912</b>
<b>Итого капитал и обязательства:</b>	<b>63 755 018</b>	<b>73 763 792</b>

Отчет о прибылях и убытках АО «Казакстанская Ипотечная Компания»		
Показатели	01.01.2007	01.12.2007 г.
<b>Доходы, связанные с получением вознаграждения:</b>	<b>5 404 483</b>	<b>5 824 190</b>
по корреспондентским счетам и размещенным вкладам	157 053	197 143
по выданным займам и финансовой аренде	4 376 491	4 607 689
по ценным бумагам	870 939	1 019 358
прочие доходы, связанные с получением вознаграждения	0	0
<b>Расходы, связанные с выплатой вознаграждения:</b>		<b>3 858 627</b>
по текущим счетам и привлеченным вкладам	0	0
по полученным займам	0	0
по ценным бумагам	3 214 524	3 858 627
прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения	0	0
<b>Чистый доход (расход), связанный с получением вознаграждения до формирования резерва на возможные потери по займам</b>	<b>2 189 959</b>	<b>1 965 563</b>
Резервы/ (восстановление резервов) на возможные потери по займам	-83 717	-145 468
<b>Чистый доход (расход), связанный с получением вознаграждения</b>	<b>2 106 242</b>	<b>1 820 095</b>
Доходы в виде дивидендов	0	0
Доходы в виде комиссионных и сборов	5 923	5 056
Расходы по выплате комиссионных и сборов	-78 151	-57 321
Доходы (расходы) от купли/продажи ценных бумаг (нетто)	-71 680	-53 076
Доходы (расходы) от операции «РЕПО» (нетто)	13 256	39 322
Доходы (расходы) от изменения стоимости ценных бумаг, предназначенных для торговли и имеющихся в наличии для продажи (нетто)	-144 923	1 499
Доходы (расходы) по операциям с иностранной валютой (нетто)	0	0
Доходы (расходы) от переоценки финансовых активов, выраженных в иностранной валюте (нетто)	0	0
Доходы, связанные с участием в ассоциированных организациях	0	0
Доходы от реализации нефинансовых активов и получения активов	0	0
Прочие операционные доходы, не связанные с получением вознаграждения	6 569	25 106
<b>Чистый доход (расход), не связанный с получением вознаграждения</b>	<b>-269 006</b>	<b>-39 414</b>
Общие и административные расходы	653 828	750 797
в том числе:		



*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

расходы на оплату труда и командировочные	469 782	471 422
амортизационные отчисления и износ	45 648	89 961
расходы по выплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением корпоративного подоходного налога	138 398	189 414
расходы от реализации нефинансовых активов и передачи активов	0	0
Прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	236 606	171 627
<b>Прибыль (убыток) до формирования резервов по прочим операциям и до налогообложения</b>	<b>946 802</b>	<b>858 257</b>
Резервы/ (восстановление резервов) на возможные потери по прочим операциям	0	-2 317
Непредвиденные доходы (расходы)	16 361	13 168
Прибыль (убыток) за период	963 163	869 108
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	0	0
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>963 163</b>	<b>869 108</b>
Корпоративный подоходный налог	0	0
<b>Чистая прибыль (убыток) до доли меньшинства</b>	<b>963 163</b>	<b>869 108</b>
Доля меньшинства	0	0
<b>Итого чистая прибыль (убыток)</b>	<b>963 163</b>	<b>869 108</b>

Организационная структура АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

