

**Акционерное общество  
«Казахстанская Ипотечная Компания»**

**Инвестиционный меморандум**

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

**Финансовый консультант АО «Тенгри Финанс»**

**Алматы 2009 г.**

## Содержание

<b>Общие данные о четвертом выпуске облигаций в пределах третьей облигационной программы.....</b>	<b>3</b>
<b>I. Общие сведения об Эмитенте.....</b>	<b>7</b>
<b>II. Управление и акционеры.....</b>	<b>12</b>
2.1. Структура органов управления.....	12
2.2. Высший орган Эмитента.....	12
2.3. Орган управления Эмитента.....	13
2.4. Исполнительный орган Эмитента.....	14
2.5. Контрольный орган Эмитента.....	15
2.6. Члены Совета директоров.....	15
2.7. Члены Правления.....	16
2.8. Организационная структура.....	18
2.9. Акционеры/участники Эмитента.....	19
2.10. Сведения по юридическим лицам, в которых Эмитент владеет пятью и более процентами оплаченного уставного капитала.....	20
2.11. Промышленные, банковские, финансовые группы, холдинги, концерны, ассоциации, в которых участвует Эмитент.....	20
2.12. Сведения о других аффилированных лицах Эмитента.....	20
2.13. Операции со связанными сторонами.....	20
<b>III. Описание деятельности.....</b>	<b>21</b>
3.1. Краткое описание общих тенденций в отрасли деятельности Эмитента.....	21
3.2. Сведения о конкурентах на рынке ипотечного кредитования.....	25
3.3. Сведения об условиях важнейших контрактов, соглашений, заключенных Эмитентом, которые могут оказать в будущем существенное влияние на деятельность Эмитента.....	25
3.4. Сведения о наличии лицензий.....	26
3.5. Объемы оказанных услуг.....	26
3.6. Ключевые факторы, влияющие на деятельность Эмитента.....	26
<b>IV. Финансовое состояние.....</b>	<b>31</b>
4.1. Активы.....	31
4.2. Основные средства.....	31
4.3. Инвестиции и портфель ценных бумаг.....	32
4.4. Депозиты.....	32
4.5. Кредитный портфель.....	33
4.6. Средняя доходность по активам Эмитента.....	38
4.7. Структура акционерного капитала.....	38
4.8. Описание структуры действующих выпусков облигаций и сведения о погашенных ценных бумагах за последние три года.....	38
4.9. Займы.....	44
4.10. Финансовые результаты Эмитента.....	45
4.11. Структура доходов Эмитента.....	46
4.12. Структура расходов Эмитента.....	46
4.13. Финансовые показатели Эмитента.....	47
<b>V. Использование средств от размещения облигаций.....</b>	<b>49</b>
<b>Приложение 1 Сведения об аффилированных лицах.....</b>	<b>50</b>
<b>Приложение 2 Организационная структура АО «Казakhstanская Ипотечная Компания».....</b>	<b>51</b>

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

Параметры	Комментарии
Вид облигаций	Именные купонные облигации, с обеспечением
НИН	<b>KZRP04Y04C492</b>
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	<p>Ставка вознаграждения – плавающая, рассчитывается следующим образом:</p> $Y = I - 100 + M,$ <p>где</p> <p>Y – ставка вознаграждения;</p> <p>I – уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр;</p> <p>M – фиксированная маржа.</p> <p>Установлен верхний предел ставки вознаграждения по облигациям: 11,0 процентов годовых. Ставка вознаграждения не может быть выше данного значения.</p> <p>В случае, если значение [уровень инфляции минус 100] станет отрицательным, т.е. будет иметь место дефляция, для расчета ставки вознаграждения принимается значение [уровень инфляции минус 100], равное 0 (нулю).</p> <p>Фиксированная маржа определяется по результатам первой сделки по первичному размещению облигаций. В случае заключения первой сделки первичного размещения облигаций на специализированных торгах АО "Казакхстанская фондовая биржа", при условии удовлетворения заявок на покупку облигаций по заявленной марже в качестве фиксированной маржи принимается наименьшая ставка, сложившаяся по результатам специализированных торгов. В случае заключения первой сделки на неорганизованном рынке фиксированная маржа по результатам первой сделки.</p> <p>Если по результатам определения фиксированной маржи установилась ставка с учетом уровня инфляции выше установленного верхнего предела, то фиксируется данная маржа, но ставка вознаграждения на текущий купонный период до следующего пересмотра устанавливается в размере 11,0 процентов годовых.</p> <p>Ставка вознаграждения пересматривается 15 июля и 15 января каждого календарного года.</p> <p>При изменении значения [уровень инфляции минус 100] более либо менее чем на 3,0 (три) процента годовых, за показатель значения берется [ставка вознаграждения за предыдущий купонный период] +/-3,0%, при этом сохраняются условия верхнего предела ставки вознаграждения, определенные на</p>

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

	<p>уровне 11,0% т.е.:</p> <p>При изменении значения [уровень инфляции минус 100] более чем на 3,0%, ставка вознаграждения на следующий купонный период составит [ставка вознаграждения за предыдущий купонный период] + 3,0 (три) процента, но не выше 11,0%;</p> <p>При изменении значения [уровень инфляции минус 100] менее чем на 3,0%, ставка вознаграждения на следующий купонный период составит [ставка вознаграждения за предыдущий купонный период] – 3,0 (три) процента.</p>
<b>Дата, с которой начинается начисление вознаграждения</b>	15 июля 2009 года
<b>Купонные периоды</b>	15 июля 2009 года – 14 января 2010 года; 15 января 2010 года – 14 июля 2010 года; 15 июля 2010 года – 14 января 2011 года; 15 января 2011 года – 14 июля 2011 года; 15 июля 2011 года – 14 января 2012 года; 15 января 2012 года – 14 июля 2012 года; 15 июля 2012 года – 14 января 2013 года; 15 января 2013 года – 14 июля 2013 года;
<b>Начисление вознаграждения по облигациям</b>	Производится в течение всего периода обращения, и заканчивается в день, предшествующий дню погашения
<b>Срок фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям</b>	Срок фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям – начало последнего дня купонного периода, за который выплачивается вознаграждение. Даты фиксации реестров: 14 января 2010 года, 14 июля 2010 года, 14 января 2011 года, 14 июля 2011 года, 14 января 2012 года, 14 июля 2012 года, 14 января 2013 года, 14 июля 2013 года.
<b>Временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям</b>	Расчетный месяц продолжительностью 30 (тридцать) дней и расчетный год продолжительностью 360 (триста шестьдесят) дней
<b>Последняя выплата вознаграждения</b>	Производится в тенге одновременно с погашением облигаций
<b>Выплата вознаграждения по облигациям</b>	Выплата вознаграждения производится в тенге в течение 10 (десяти) рабочих дней после дня, следующего за днем фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям.
<b>Дата начала обращения облигаций</b>	15 июля 2009 года
<b>Дата погашения облигаций</b>	15 июля 2013 года
<b>Срок обращения</b>	4 (четыре) года с даты начала обращения облигаций

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

<b>Полное погашение облигаций</b>	<p>Погашение облигаций производится по номинальной стоимости. Погашение облигаций осуществляется путем перечисления денег на счета держателей облигаций, зарегистрированных регистратором в реестре держателей облигаций по состоянию на начало дня, предшествующего дате погашения облигаций. Выплата номинальной стоимости и суммы последнего вознаграждения производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты погашения облигаций. Если инвестором является нерезидент Республики Казахстан, выплата номинальной стоимости при погашении облигаций производится в долларах США путем конвертации по официальному курсу Национального Банка Республики Казахстан на день выплаты. Расходы за конвертацию несет инвестор. Наличие банковских реквизитов у держателей облигаций, зарегистрированных в реестре держателей ценных бумаг, является обязательным. Датой погашения облигаций является день окончания срока обращения облигаций. Все платежи – выплата вознаграждения и погашение облигаций осуществляется Эмитентом в безналичном порядке.</p>
<b>Места исполнения обязательств</b>	<p>Юридический адрес: 050004, г. Алматы, ул. Абылай хана, дом 34; Фактический адрес: 050012, г. Алматы, ул. Карасай батыра, дом 98.</p>
<b>Права, предоставляемые облигацией ее держателю</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• права получения от эмитента в предусмотренный проспектом выпуска срок номинальной стоимости облигации либо получения иного имущественного эквивалента, а также права на получение фиксированного по ней процента от номинальной стоимости облигации либо иных имущественных прав: <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> </li> <li>• права требования досрочного погашения Эмитентом облигаций: Держатели облигаций вправе требовать досрочного погашения Эмитентом в следующих случаях: <ul style="list-style-type: none"> <li>- не выплаты или неполной выплаты Эмитентом очередного купонного вознаграждения по облигациям, в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня, следующего за днем окончания установленных настоящим проспектом сроков выплаты вознаграждения;</li> <li>- объявления Эмитентом своей неспособности выполнять финансовые обязательства в отношении Облигаций настоящего выпуска или в отношении иных облигаций, выпущенных Эмитентом.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Срок размещения</b>	<p>В течение срока обращения.</p>
<b>Порядок размещения</b>	<p>На организованном и неорганизованном рынках.</p>

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

<p><b>В случае размещения облигаций на неорганизованном рынке путем подписки</b></p>	<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>
<p><b>Условия и порядок оплаты облигаций Представитель держателей облигаций</b></p>	<p>В безналичной форме в тенге Акционерное общество «Asia Broker Services» Адрес: 050008, г. Алматы, ул. Фурманова, 279; тел.: 8 (727) 275-95-90, 275-95-80, 275-95-89; Договор №1 от 20 мая 2009г. об оказании услуг представителя держателей ипотечных облигаций.</p>
<p><b>Сведения о регистраторе</b></p>	<p>Акционерное общество «РЕЕСТР»; Адрес: 050000, г. Алматы, ул. Аль-Фараби, д.13, комплекс «Нурлы Тау», блок секция 4Б, офис 1301; тел.: 8 (727) 311-15-32, 311-15-46, 311-15-47; Договор № 147/167 от 01 апреля 2009г. об оказании услуг по ведению системы реестра держателей ценных бумаг лицензия от 02 августа 2005 г. №0406200436.</p>
<p><b>Финансовый консультант</b></p>	<p>Акционерное общество «Тенгри Финанс» Адрес: 050051, Республика Казахстан, г. Алматы, пр. Достык 162, А/2. тел.: 8 (727) 259 99 47, 259 99 55 факс: 8 (727) 259 99 23 Государственная лицензия на занятия брокерской и дилерской деятельностью на рынке ценных бумаг с правом ведения счетов клиентов в качестве номинального держателя от 06 июня 2008 года №0401201959</p>



Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

### 1.1. Наименование Эмитента

Таблица 1. Наименование Эмитента

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

Наименование Эмитента изменилось 13 апреля 2004 года.

Таблица 2. Прежнее наименование Эмитента

	Полное	Сокращенное
На государственном языке	«Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» жабық акциякерлік қоғамы	«Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» ЖАҚ
На русском языке	Закрытое акционерное общество «Казakhstanская Ипотечная Компания»	ЗАО «Казakhstanская 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 Казахстан (свидетельство о государственной перерегистрации юридического лица № 37167 – 1910 – АО).

### 1.2. Регистрационный номер налогоплательщика

600 400 126 011

### 1.3. Адрес Эмитента

Юридический адрес:

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

Фактический адрес:

Республика Казахстан, 050012, г. Алматы, улица Карасай батыра, дом 98;

Телефон: (727) 341-72-22, факс: (727) 341-73-00;

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 «Казakhstanская Ипотечная Компания»

БИК 190 501 564

кбе 15

### **1.5. Краткая история образования и деятельности эмитента. Цели создания и деятельности Эмитента.**

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

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

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 «Казakhstanская Ипотечная Компания» (КИК).

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



*Инвестиционный меморандум АО «Казахстанская Ипотечная Компания»*

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

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, КИК была создана по аналогии с известными компаниями «Fannie Mae» в США и «Cagamas Berhad» в Малайзии.

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

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

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

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

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

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

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

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

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

В 2005 году Компания осуществила покупку прав требования на сумму 18,2 млрд. тенге, и была произведена государственная регистрация 9-го, 10-го и 13-го выпусков агентских ипотечных облигаций в пределах облигационной программы, а также регистрация 11-го и 12-го выпусков в пределах второй облигационной программы. В апреле акционер увеличил уставной капитал КИК на сумму 6,4 млрд. тенге.

Покупка Компанией прав требования в 2006 году составила 26,3 млрд. тенге, и была произведена государственная регистрация 14-го выпуска агентских облигаций в пределах облигационной программы, а также был полностью погашен 13-й выпуск дисконтных облигаций Компаний. Кроме того, увеличение уставного капитала Компании в апреле составило 9,02 млрд. тенге.

Покупка Эмитентом прав требования в 2007 году составила 26,4 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 Эмитента.

В 2007 году был привлечен международный кредит инвестиционного банка Credit Suisse в сумме 100,0 млн. долларов США сроком на 7 лет, под 7,4% годовых.

31 марта 2008 года на специальной торговой площадке регионального финансового центра г.Алматы состоялись специализированные торги по размещению 250 000 штук простых акций Компании, дебютного проекта по выводу акций Компании на фондовый рынок республики.

По итогам торгов Компания удовлетворила 7 заявок на покупку всего заявленного объема ценных бумаг. Минимальная цена в удовлетворенных заявках составила 10 050,00 тенге, максимальная - 10 060,00 тенге за бумагу. При этом сумма привлечения составила 2 512 661 050,00 тенге.

В 2008 году было приобретено прав требования по ипотечным займам на сумму 22,7 млрд. тенге. Кроме того, были погашены в полном объеме облигации 1-го выпуска в пределах облигационной программы и 3-го выпуска в пределах второй облигационной программы.

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

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

В июле 2009 года международным рейтинговым агентством Moody's Investors Service Компании установлен долгосрочный рейтинг эмитента в местной валюте на уровне Ba2. Прогноз развития рейтинга – негативный.

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



*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

У Эмитента имеется представительство в городе Астана:

Наименование	Дата регистрации	Место нахождения	Почтовый адрес
Представительство Акционерного общества «Казakhstanская Ипотечная Компания» в г. Астана	18 марта 2005 года Серия В №0132463	Республика Казakhstan, г.Астана	ул. Ирченко 31, ВП №3 тел.: 8 (3172) 23-62-74 факс: 8 (3172) 23-62-78

У Эмитента отсутствуют филиалы.

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

## 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 во главе с Председателем Правления
<b>Контрольный орган</b>	Служба внутреннего аудита

### 2.2. Высший орган Эмитента

#### Высший орган управления – Общее собрание акционеров.

К исключительной компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав Эмитента или утверждение его в новой редакции;
- 2) добровольная реорганизация или ликвидация Эмитента;
- 3) принятие решения об увеличении количества объявленных акций Эмитента или изменении вида неразмещенных объявленных акций Эмитента;
- 4) определение количественного состава, срока полномочий счетной комиссии Эмитента, избрание ее членов и досрочное прекращение их полномочий;
- 5) определение количественного состава, срока полномочий Совета директоров, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий, а также определение размера и условий выплаты вознаграждения членам Совета директоров.  
По решению Общего собрания акционеров (акционера) членам Совета Директоров Общества, в период исполнения ими своих обязанностей могут компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров Эмитента. Размер таких компенсаций устанавливается решением общего собрания акционеров Эмитента;
- 6) определение аудиторской организации, осуществляющей аудит Эмитента;
- 7) утверждение годовой финансовой отчетности;
- 8) утверждение порядка распределения чистого дохода Эмитента за отчетный финансовый год, принятие решения о выплате дивидендов по простым акциям и утверждение размера дивиденда в расчете на одну простую акцию Эмитента;
- 9) принятие решения о невыплате дивидендов по акциям Эмитента в установленных Законом случаях;
- 9-1) принятие решения о добровольном делистинге акций Эмитента;
- 10) принятие решения об участии Эмитента в создании или деятельности иных юридических лиц путем передачи части или нескольких частей активов, в сумме составляющих двадцать пять и более процентов от всех принадлежащих Эмитенту активов;
- 11) определение формы извещения Эмитентом акционеров о созыве общего собрания акционеров и принятие решения о размещении такой информации в средствах массовой информации;
- 12) утверждение изменений в методику (утверждение изменений в методику, если она не была утверждена учредительным собранием) определения стоимости акций при их выкупе Эмитентом в соответствии с законодательством Республики Казахстан об акционерных обществах;
- 13) утверждение повестки дня общего собрания акционеров;
- 14) определение порядка предоставления акционерам информации о деятельности Эмитента, если такой порядок не определен уставом Эмитента;
- 15) введение и аннулирование «золотой акции»;

- 16) утверждение кодекса корпоративного управления Эмитентом, а также изменений и дополнений в него;
- 17) определение условий и порядка конвертирования ценных бумаг Эмитента, а также их изменение;
- 18) иные вопросы, принятие решений по которым отнесено Законом и настоящим Уставом к исключительной компетенции общего собрания акционеров.

### **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. Решение об избрании и переизбрании Председателя Совета директоров принимается членами Совета директоров единогласно при условии участия в заседании всех членов Совета директоров. Председатель Совета директоров и члены Совета директоров действуют в соответствии с законодательством Республики Казахстан и Уставом Эмитента.

К исключительной компетенции Совета директоров относятся следующие вопросы:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Эмитента;
- 2) принятие решения о созыве годового и внеочередного Общего собрания акционеров Эмитента;
- 3) принятие решения о размещении (реализации), в том числе о количестве размещаемых (реализуемых) акций в пределах количества объявленных акций, способе и цене их размещения (реализации);
- 4) принятие решения о выкупе Эмитентом размещенных акций или других ценных бумаг и цене их выкупа;
- 5) предварительное утверждение годовой финансовой отчетности Эмитента;
- 6) утверждение общей штатной численности Эмитента, в том числе, центрального аппарата, его филиалов, представительств Эмитента;
- 7) определение условий выпуска облигаций и производных ценных бумаг Эмитента;
- 8) определение количественного состава, срока полномочий Правления, избрание его Председателя и членов, а также досрочное прекращение их полномочий;
- 9) определение размеров должностных (индивидуальных) окладов, условий оплаты труда и премирования Председателя и членов Правления Эмитента;
- 10) определение количественного состава, срока полномочий службы внутреннего аудита, назначение его руководителя и членов, а также досрочное прекращение их полномочий, определение порядка работы службы внутреннего аудита, размера и условий оплаты труда и премирования работников службы внутреннего аудита;
- 11) утверждение отчетов работы службы внутреннего аудита Эмитента;
- 12) назначение, определение срока полномочий корпоративного секретаря, досрочное прекращение его полномочий, а также определение размера должностного оклада и условий вознаграждения корпоративного секретаря;
- 13) определение размера оплаты услуг аудиторской организации, а также оценщика по

- оценке рыночной стоимости имущества, переданного в оплату акций Эмитента либо являющегося предметом крупной сделки;
- 14) утверждение документов, регулирующих внутреннюю деятельность Эмитента (за исключением документов, принимаемых Правлением в целях организации деятельности Эмитента), в том числе внутреннего документа, устанавливающего условия и порядок проведения аукционов и подписки ценных бумаг Эмитента;
  - 15) принятие решения о создании и закрытии филиалов и представительств Эмитента и утверждение положений о них;
  - 16) принятие решения о приобретении Эмитентом десяти и более процентов акций (долей участия в уставном капитале) других юридических лиц;
  - 16-1) принятие решений по вопросам деятельности, относящимся к компетенции общего собрания акционеров (участников) юридического лица, десять и более процентов акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежит Эмитенту;
  - 17) увеличение обязательств Эмитента на величину, составляющую 10 (десять) и более процентов размера его собственного капитала;
  - 18) выбор регистратора Эмитента в случае расторжения договора с прежним регистратором Эмитента;
  - 19) определение информации об Эмитенте или его деятельности, составляющей служебную, коммерческую или иную охраняемую законом тайну;
  - 20) принятие решения о заключении крупных сделок и сделок, в совершении которых Эмитентом имеется заинтересованность;
  - 21) утверждение положения о службе внутреннего аудита, стандартов внутреннего аудита, форм отчетности и иных документов, регулирующих деятельность службы внутреннего аудита;
  - 22) определение политики бухгалтерского учета Эмитента;
  - 23) утверждение планов финансово-хозяйственной деятельности Эмитента и отчетов об их исполнении;
  - 24) принятие решения об изменении значения спреда Эмитента;
  - 25) иные вопросы, предусмотренные законодательными актами Республики Казахстан и настоящим Уставом, не относящиеся к исключительной компетенции Общего собрания акционеров 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. 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 отчитывается перед ним о своей работе.

## 2.6. Члены Совета директоров

По состоянию на 01 июля 2009 года Совет директоров Эмитента состоит из 10 членов совета директоров, каждый из которых при голосовании имеет один голос (табл. 3).

Таблица 3. Члены Совета директоров Эмитента

Ф.И.О.	Занимаемые должности за последние 3 года и в настоящее время в том числе по совместительству	Доля в уставном капитале
Ергожин Даулет Едилович, 1979 г.р.	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 октябрь 2008 г. – Вице-министр финансов Республики Казахстан; с октября 2008 г. по настоящее время – Председатель Налогового комитета РК	Нет
Ибадуллаев Азамат Абдул-Амитович, 1974 г.р.	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
Кадюков Николай Викторович, 1959 г.р.	С 2001 года по настоящее время – заместитель Председателя Комитета государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан	Нет
Тихонюк Николай Петрович, 1949 г.р.	с марта 2005 г. по март 2006 г. – Директор Департамента администрирования СЭЗ «Астана – новый город»; с марта 2006 г. по настоящее время – Заместитель председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и торговли Республики Казахстан	Нет
Дубровин Владислав Михайлович, 1978 г.р.	С 2003 г. – 2007 г. работал юристом ТОО «Горно – экономический консалтинг»; С 2003 г. – 2007 г. – директор ТОО «ГЭК – Бета». С 2008 г. по настоящее время - директор ТОО «Учебный центр	Нет

*Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»*

	ILR&A» С 16.05.2008 г. – избран независимым членом Совета Директоров, Председатель Комитета по вознаграждениям СД	
<b>Досмухаметов Болат Сейлханович, 1974 г.р.</b>	С 2005 года по 01.07.2009 года Досмухаметов Б.С. является директором филиала АО «Альянс Банк» в г.Шымкент.  С 11.07.2008 г. - избран независимым членом Совета Директоров, Председатель Комитета по аудиту СД	Нет
<b>Тулибергенов Еркебулан Муратович, 1982 г.р.</b>	С марта 2005 года по февраль 2006 года – дилером Управления продаж Казначейства. С марта 2006 года по март 2007 года являлся начальником Управления операций с ценными бумагами Казначейства. С апреля 2007 года по декабрь 2007 года работал в должности начальника Управления торговых операций Казначейства. С января 2008 года по настоящее время является директором Казначейства АО «Народный Банк Казахстана».  С 03.10.2008 г. – избран членом Совета Директоров АО «Казакстанская Ипотечная Компания»	Нет
<b>Исаев Аджимура Алыбалаевич, 1956 г.р.</b>	С августа 1988 года по настоящее время работает в Казахском Национальном Университете им.аль-Фараби заведующим кафедрой криминалистики и судебных экспертиз. С 03.10.2008 г. – избран независимым членом Совета Директоров АО «Казакстанская Ипотечная Компания»	Нет
<b>Айтекенов Кайрат Медыбаевич</b>	Управляющий директор - член Правления АО "ФНБ "Самрук - Қазына"; С 26.06.2009 г. - избран независимым членом Совета Директоров АО «Казакстанская Ипотечная Компания»	Нет
<b>Шардарбеков Еркен Шарипбекович</b>	Заместитель Председателя Правления АО "ФРП "Даму", С 26.06.2009 г. - избран независимым членом Совета Директоров АО «Казакстанская Ипотечная Компания»	Нет

## 2.7. Члены Правления

Исполнительный орган КИК (на 01 июля 2009 года) – 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
<b>Председатель Правления –</b>	с ноября 2005 г. по февраль 2006 г. – Советник Председателя Совета директоров АО «Корпорация развития Алматы»;	Нет
<b>Ибадуллаев Азамат Абдул-Амитович,</b>	с февраля 2006 г. по настоящее время – Председатель Правления АО «Казакстанская Ипотечная Компания»	



*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

1974 г.р.		
<p><b>Кемельбаева Алия Садыковна,</b> 1977 г.р.</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 12 марта 2006 г. – Управляющий директор Центра обработки информации по ипотечным займам АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»;</p> <p>с 13 марта 2006 г. по 20 мая 2007 г. – Заместитель Председателя Правления АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»;</p> <p>с 21 мая 2007 г. – 29 мая 2008 г. – Первый Заместитель Председателя Правления АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»;</p> <p>С 30 мая 2008 г. по настоящее время – заместитель Председателя Правления АО «Казakhstanская Ипотечная Компания».</p>	Нет
<p><b>Ибраимов Рустембек Куаталинович,</b> 1968 г.р.</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 13.07.2009 года – Заместитель Председателя Правления АО «Казakhstanская Ипотечная Компания».</p>	Нет
<p><b>Бекетаев Бакытжан Басаргабызович,</b> 1952 г.р.</p>	<p>С 2005 года по 2007 год работал заместителем начальника Департамента юстиции по Алматинской области Министерства юстиции Республики Казахстан;</p> <p>С января 2008 г. - заместитель Председателя Правления АО "Казakhstanская Ипотечная Компания"</p>	Нет
<p><b>Токобаев Фархад Турсунбекович,</b> 1982 г.р.</p>	<p>С 2004 года работает в АО "Казakhstanская Ипотечная Компания"</p> <p>С августа 2006 года назначен на должность начальника отдела по реализации специальной программы Департамента Кредитования АО "Казakhstanская Ипотечная Компания";</p> <p>С октября 2006 года заместитель директора Департамента Кредитования;</p> <p>С августа 2007 года работал в должности директора Департамента Кредитования;</p> <p>С марта 2008 года являлся директором Департамента Казначейства;</p>	Нет

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

	С 28 октября 2008 года - заместитель Председателя Правления АО "Казakhstanская Ипотечная Компания".	
<b>Садьков Еркин Токмухамедович, 1964 г.р.</b>	<p>С декабря 2004 года по сентябрь 2006 года работал в должности заместителя Председателя Правления АО «Фонд развития малого предпринимательства»;</p> <p>С октября 2006 года по ноябрь 2007 года являлся советником Председателя Правления АО «Национальный инновационный фонд»;</p> <p>С октября 2007 года по март 2009 года работал заместителем Председателя Правления АО «Национальная компания «Социально – предпринимательская корпорация «Жетісу»;</p> <p>С 15 апреля 2009 года – заместитель Председателя Правления АО "Казakhstanская Ипотечная Компания".</p>	Нет

## 2.8. Организационная структура Эмитента.

- На 01.07.2009 г. в состав организационной структуры Эмитента входит представительство в г. Астана.
- По состоянию на 01.07.2009 г. фактическое количество сотрудников КИК составляет 183 работника, кроме того 5 работников приняты на время отсутствия основных работников (отпуск по уходу за ребенком), 15 работников приняты на условиях трудового договора для выполнения определенного вида работ (уборка помещений, сантехнические, малярные работы и т.д. и т.п.).

**Таблица 5. Сведения о руководителях ключевых подразделений**

Подразделение	Ф.И.О. руководителя	Год рождения
Руководитель аппарата	Жумабеков Сержан Лесбекович	1979
Начальник Службы внутреннего аудита	Егорова Ирина Вячеславовна	1978
Главный бухгалтер - начальник управления бухгалтерского учета	Сагимкулова Белла Дон - Ировна	1973
И.о.Начальника Управления кредитования	Усенов Тимур Болатович	1983
Начальник Управления казначейства	Кабдрахман Дармен Маратулы	1983
Начальник юридического управления	Сыздыков Еркин Сатыбалдыевич	1979
Начальник Управления учета, сканирования и хранения кредитных досье	Сулейменова Асель Жусупбековна	1983
Начальник Управления учета ипотечных займов и обработки платежей	Джаймагамбетова Жанна Тыныштыковна	1970
Управление службы безопасности и работы с проблемными займами	Мусин Мейрамгали Байзоллаевич	1964
Начальник БЭЖ-офиса Казначейства	Омаров Нариман Каржауулы	1981
Начальник управления риск-менеджмента	Алибаев Батыржан Болатович	1982
И.о.Начальника управления рекламы и работы с общественностью	Абланов Сакен Алтаевич	1979

Начальник Административного управления	Турсунов Мавлут Халитович	1956
Начальник управления по работе с персоналом и документооборота	Паванова Анара Кайратовна	1966
Начальник управления информационных технологий	Умбеткулов Балгабай Кудретович	1960
Директор представительства в г. Астана	Хасанова Айгуль Зейнел-Гумаровна	1975

## 2.9. Акционеры/участники Эмитента

Общее количество акционеров КИК – 3.

Таблица 6. Акционеры, владеющие пятью и более % акций.

Наименование	Доля в оплаченном уставном капитале	Количество акций	Местонахождение
ЮЛ ГУ «Комитет государственного имущества и приватизации Министерства Финансов Республики Казахстан»	91,3555%	2 642 200	010000, г. Астана, пр. Победы, 33.
АО «Народный Банк Казахстана»	5,1867%	150 000	052045, г. Алматы, ул. Розыбакиева, 97

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

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

### 2.9.2 Информация о всех сделках или серии сделок, приведших к смене контроля над акциями (долями) Эмитента в размере пять и более процентов.

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

31 марта 2008 года на специальной торговой площадке регионального финансового центра г.Алматы состоялись специализированные торги по размещению 250 000 штук простых акций Компании, дебютного проекта по выводу акций Компании на фондовый рынок республики.

По итогам торгов Компания удовлетворила 7 заявок на покупку всего заявленного объема ценных бумаг. Минимальная цена в удовлетворенных заявках составила 10 050,00 тенге, максимальная - 10 060,00 тенге за бумагу. При этом сумма привлечения составила 2 512 661 050,00 тенге.

В результате торгов АО «Народный Банк Казахстана» приобрело 5,1867% (150 000 штук) акций Эмитента.

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

С целью успешного завершения Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы и недопущения социальной напряженности среди населения, Общим собранием акционеров от 16 мая и 11 июля 2008 года было принято решение по выходу КИК на рынок прямого кредитования, путем приобретения действующей ипотечной организации, АО «Ипотечная организация «Объединенная Ипотечная Компания» (переименовано в АО «ИО «КазИпотека»).

В целях реализации данного решения, Компанией были подписаны Договора купли – продажи 100 %-ного пакета голосующих акций АО «ИО «ОИК». 29.08.08г. акции АО «ИО «ОИК» зачислены на лицевой счет Компании.

Компания завершила реализацию данного проекта в возможно короткие сроки и приступила к завершению Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы

Наименование: Акционерное общество «Ипотечная организация «КазИпотека»,

Юридический Адрес: 050004, г.Алматы, пр.Абылай хана, 34,

Председатель Правления - Есетов Алимжан Анарбекович,

КИК владеет 100% процентным пакетом акций (100 000 простых акций), основной вид деятельности – предоставление ипотечных займов на основании лицензии, выданной уполномоченными органами.

Таблица 7. Финансовые показатели АО «ИО «КазИпотека» (тыс. тенге)

Наименование	2006	2007	2008	на 01.07.2009г.
Собственный капитал	101 383	795 042	1 014 762	838 418
Активы	133 292	1 074 489	1 163 857	1 018 344
Объем реализованной продукции (оказанных услуг)	1 115 480	5 679 863	2 010 139	1 031 335
Чистый доход	1 383	18 259	- 148 398	8 350

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

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

## 2.12. Сведения о других аффилированных лицах Эмитента

Сведения об аффилированных лицах указаны в Приложении 1.

## 2.13. Операции со связанными сторонами

Эмитент не проводил крупных сделок со связанными сторонами по состоянию на 01.07.2009 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.

### **III. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА**

#### **3.1. Краткое описание общих тенденций в отрасли деятельности Эмитента**

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

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

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

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

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

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

Возможности банков подкрепляются появлением у них источников средне- и

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

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

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

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

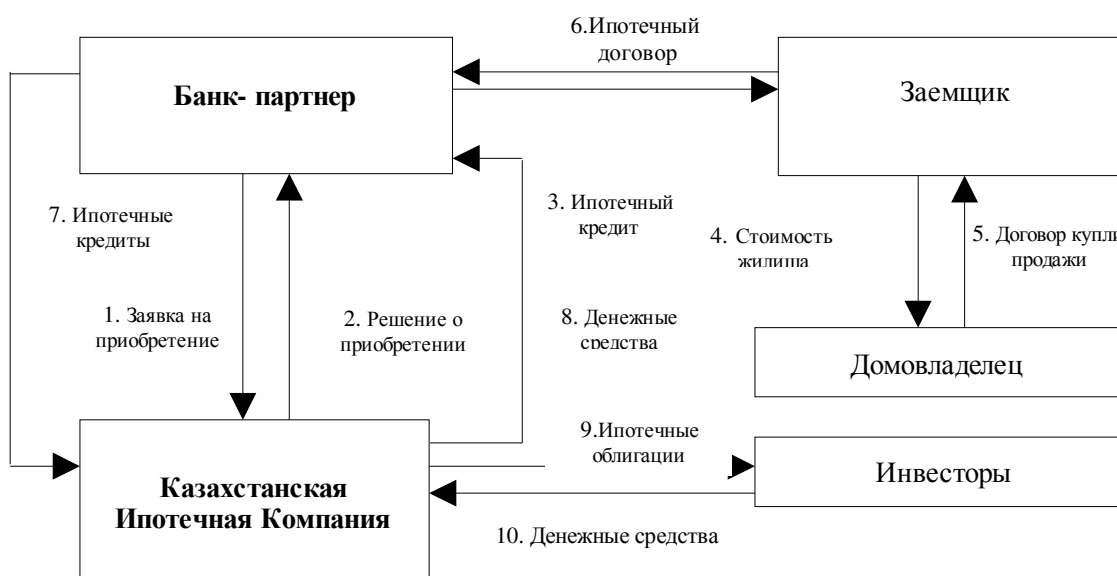
Как показывает международная практика, развитие ипотечного кредитования приносит значительные выгоды государству. Прежде всего, оно способствует решению жилищной проблемы, что немаловажно с точки зрения социальной политики. При этом стимулируется собственная инициатива граждан. Кроме того, для кредитования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

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

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

Роль КИК 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 КИК Договор, в котором Банк принимает обязательство обратного выкупа прав требования по ипотечным кредитам в случае выявления:

- 1) несоответствия ипотечных займов требованиям КИК;
- 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), КИК под залог прав требования по ипотечным займам выпускает облигации, направляя привлеченные средства на дальнейшее рефинансирование банков – партнеров.

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

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

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

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

предмета залога.

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

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

Перечень банков – партнеров и ипотечных организаций осуществляющих работу с Компанией по состоянию на 01.07.2009 года:

- 1) АО «Альянс Банк»
- 2) АО «Казкоммерцбанк»
- 3) АО «Банк ЦентрКредит»
- 4) АО «Народный Банк Казахстана»
- 5) АО «Цеснабанк»
- 6) АО «Евразийский банк»
- 7) АО «Kaspi Bank»
- 8) АО «Нурбанк»
- 9) АО «БТА Банк»
- 10) АО «Темірбанк»
- 11) АО «АТФ Банк»
- 12) АО «Данабанк»
- 13) АО «Сбербанк России»
- 14) АО «Казинвестбанк»
- 15) АО «ИО «БТА- Ипотека»
- 16) АО «Delta Bank»
- 17) АО «ИО «Астана-финанс»
- 18) АО «ИО «Алматинская Региональная Ипотечная Организация»
- 19) АО «Элитстрой Финанс»
- 20) АО «ИО «КазИпотека»
- 21) АО «ИО «Бирюза».

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

а) ипотечные займы должны быть долгосрочными, т.е. предоставленными на срок свыше трех 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 КИК для каждого региона отдельно;

г) сумма основного долга и платежи по нему выплачиваются ежемесячно в виде



*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

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 РГП «Центр по недвижимости» по месту нахождения недвижимого имущества.

Вознаграждение, выплачиваемое КИК 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.

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

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

В настоящее время на рынке ипотечного кредитования функционируют 38 банков второго уровня и 9 ипотечных организаций, из которых, кроме Эмитента, следующие институты осуществляют кредитование в национальной валюте РК по собственным программам:

1. АО «Kaspi Bank»
2. АО «Банк Центр Кредит»
3. АО «Delta Bank»
4. АО «БТА Банк»
5. АО «Казкоммерцбанк»
6. АО «Народный Банк Казахстана»
7. АО «СЕНИМ - БАНК»
8. АО «Банк Позитив»
9. АО «Азия Кредит банк»
10. АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана»
11. ДО АО «БТА Банк» - АО «Темірбанк»
12. ДБ АО «Сбербанк России»
13. ДБ АО «HSBC Банк Казахстан»
14. АО «Ипотечная организация «БТА Ипотека»
15. АО «Ипотечная организация «Элитстрой Финанс»

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

У КИК подобных заключенных контрактов – нет.

### 3.4. Сведения о наличии лицензий

Деятельность Эмитента не подлежит лицензированию.

### 3.5. Объемы оказанных услуг Эмитента

На 01 июля 2009 года кредитный портфель КИК составил 70 167 960 тыс. тенге. За весь период существования общий объем реализованных услуг составил 130 391 млн. тенге.

Таблица 8. Объемы реализованных услуг Эмитента (тыс. тенге)

Наименование оказанных услуг	За 2005 год	За 2006 год	В % к 2005 году	За 2007 год	В % к 2006 году	За 2008 год	В % к 2007 году
Выкуп у банков-партнеров прав требования по ипотечным займам	18 254 367	26 303 229	144.1%	26 433 521	100.5%	22 690 808	85.8%

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

#### 3.6.1. Сезонность деятельности Эмитента

Деятельность КИК не подвержена сезонности

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

Экспорт и импорт КИК не осуществляется

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

На 01.07.2009 г. у КИК нет заключенных договоров и обязательств, которые должны быть совершены в течение шести месяцев с даты принятия решения о выпуске эмиссии облигаций.

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

На 01.07.2009 года у КИК имеются обязательства по выпущенным ценным бумагам на сумму 56 341 млн. тенге, срок обязательств составляет 9 лет (табл. 7).

Таблица 9. Обязательства Эмитента превышающие более 50% балансовой стоимости активов на 01.07.2009 г. (тыс. тенге)

Сведения об обязательствах	Срок обязательств	Сумма обязательств
Выпущенные в обращение ценные бумаги	С 2009 года по 2017 год	56 341 000
<b>Всего</b>		<b>56 341 000</b>

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

На 01.07.2009 года КИК участвует в следующих судебных процессах:

1) 23.06.2009 г. Компанией подано исковое заявление в Специализированный межрайонный экономический суд г. Алматы о расторжении Генерального соглашения № 679 от 14.02.2005 года с АО «ИО «Курьлыс Ипотека», Договора доверительного управления правами требования по ипотечным жилищным займам № 707 от 22.02.2005 года, выполнении

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

других обязательств, подписании акта сверки и передаче документов. В настоящее время судом осуществляется судебное разбирательство;

2) в качестве истца Компанией подано исковое заявление в Специализированный межрайонный экономический суд г. Алматы о признании незаконными предписания с ГУ «Департамента по контролю и социальной защиты по г. Алматы в лице Государственного инспектора труда Есентаевой Ш.Ж. (Бакировой А.С.). Судебное разбирательство продолжается;

3) 16 апреля 2009 года Каштан Е.А. подано исковое заявление к АО «Казakhstanская Ипотечная Компания» и АО «Темірбанк» о признании недействительными результатов. 26 июня 2009 года решением Жетысуского районного суда г. Алматы в исковых заявлениях Каштан Е.А. отказано в полном объеме. Каштан Е.А. подана апелляционная жалоба на решение Жетысуского районного суда г. Алматы от 26 июня 2009 года. Рассмотрение жалобы в городском суде назначена на 04 августа 2009 года;

4) в Актюбинском городском суде рассмотрено гражданское дело по иску заемщика Мурзагалиева Е. Н. к ликвидационной комиссии АО «Валют Транзит Банк», Компании о расторжении договоров банковского займа, ипотечного договора, снятии обременения и взыскании суммы. 12.12.2008 года решением суда исковые требования Мурзагалиева Е.Н. удовлетворены в полном объеме. С данными решением суда Компания не согласилась и на предмет изменения решения суда была подана соответственно апелляционная жалоба в коллегия по гражданским делам Актюбинского областного суда. Постановлением коллегии по гражданским делам Актюбинского областного суда от 04.03.2009 г. вышеуказанное решение суда оставлено без изменений, в удовлетворении жалобы отказано. В настоящее время рассматривается возможность обжалования судебных актов в порядке надзора;

5) Решением Ауэзовского районного суда г. Алматы исковые требования по гражданскому делу иску Прокуратуры Ауэзовского района г. Алматы в интересах государства к **Заборских Г.С.**, ГУ «Департамент жилья г. Алматы», АО «ИО «Курьлыс Ипотека» о признании договора купли-продажи квартиры, договора банковского займа, ипотечного договора недействительными, удовлетворены в полном объеме. Решение была сторонами обжаловано в апелляционном порядке;

6) в Енбекшинском районном суде г. Шымкент рассматривается гражданское дело по исковому заявлению **Шериева Аманкула Абилхасимовича** к Компании, Департаменту юстиции Южно-Казakhstanской области о признании сделки недействительными по ипотечному жилищному займу Абралиевой Р.Б. Судебное разбирательства продолжается;

7) в качестве третьего лица Компанией подана частная жалоба на определение Таразского городского суда Жамбылской области от 01.06.2009 года о признании действия судьи Таразского городского суда Касымова М.А. незаконными по вынесению им определения о наложении ареста от 01.06.2009 года, на недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Тараз, м-он «Астана» (12), дом 1, кв. 3, принадлежащего на праве собственности Мадыханову Б.З. Дата рассмотрение еще не назначена;

8) решением суда № 2 города Актау Мангистауской области от 16.06.2009г. по гражданскому делу по иску Махамбетова Т.Г., третьему лицу АО «КИК», АО Страховая Компания «Казкоммерц-полис» о признании страхового случая наступившим, взыскании страховой суммы, о признании отказа в осуществлении страховой выплаты в удовлетворения

иска отказано. Истцом подана апелляционная жалоба на решение суда № 2 г. Актау от 16 июня 2009 года. Дата рассмотрения жалобы еще не определена.

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

### **3.6.6. Факторы риска**

#### **Кредитный риск.**

Данный вид риска, связанный с возможностью невыполнения своих обязательств заемщиками по договору банковского займа в полном объеме и в установленный срок, практически отсутствует для КИК, поскольку одним из условий приобретения прав требования по ипотечным займам у банков-партнеров является обязательство обратного выкупа прав требования по ипотечным займам в полном объеме в случае снижения качества кредитов **исключение составляют кредиты без обязательства обратного выкупа. Однако даже в случае снижения качества кредитов присутствует Риск упущенной выгоды, так как Компания изначально ожидала получить процентные доходы от заемщиков, но она их недополучит, однако, реальных потерь не несет.**

Таким образом, кредитный риск актуален для КИК лишь в случае банкротства банка-партнера, во избежание чего Компанией установлены требования к финансовому состоянию банков-партнеров. Но учитывая относительно нестабильную обстановку вызванную международным кризисом ликвидности банковской системы США в результате чего, вероятность объявления банк-партнёрами в РК увеличилась, соответственно возрастает вероятность понесения потерь в результате наступления Риска контрагента, также входящего в категорию кредитных рисков.

#### **Риск изменения ставок вознаграждения.**

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

В случае значительного снижения ставок возрастает вероятность досрочного погашения полученных ипотечных 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

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

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.

**Риск изменения законодательной базы(Правовой риск).**

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

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

**Девальвация.**

У КИК имеется заем в иностранной валюте от инвестиционного банка Credit Suisse. В связи с чем, в случае девальвации тенге существует риск увеличения размера обязательства в тенговом эквиваленте.

**Административный риск (государственное регулирование).**

Государственное регулирование влияет на деятельность КИК, так как КИК обязан соблюдать установленные Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору 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 КИК подлежит инспектированию уполномоченным органом по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций.

Риск вмешательства государства в основную деятельность КИК 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 КИК была специально учреждена государством в лице Национального Банка Республики Казахстан.

**Риск влияния конкуренции.**

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



*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

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 КИК.

## IV. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ

### 4.1. Активы Эмитента

Таблица 10. Структура активов Эмитента (тыс. тенге)

Показатель	на 01.07.09	Доля %
Наличные деньги	5 365 580	5
Прочие ценные бумаги	14 518 260	13,6
Займы и финансовый лизинг	69 759 107	65,5
Дебиторская задолженность	769 765	0,7
Основные средства и нематериальные активы	2 494 943	2,4
Материальные запасы и прочие активы	13 570 776	12,8
<b>Итого</b>	<b>106 478 431</b>	<b>100%</b>

Таблица 11. Износ и остаточная стоимость активов Эмитента (тыс. тенге)

Наименование	На 01.07.2009 г.		
	Первоначальная стоимость	Износ %	Остаточная стоимость
Наличные деньги	5 365 580	-	5 365 580
Прочие ценные бумаги	14 518 260	-	14 518 260
Займы и финансовый лизинг	69 759 107	-	69 759 107
Дебиторская задолженность	769 765	-	769 765
Основные средства и нематериальные активы	3 014 386	-519 443	2 494 943
Материальные запасы и прочие активы	13 570 776	-	13 570 776

### 4.2 Основные средства Эмитента

Таблица 12. Основные средства и нематериальные активы (тыс. тенге)

Наименование	На 01.07.2009 г.			
	Первонач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %
Машины и оборудование	394 056	-202 122	191 934	51%
Транспортные средства	6 707	-1 374	5 332	21%
Прочие	215 042	-83 879	131 163	39%
Административное здание	1 953 408	-38 969	1 914 439	2%
Устанавливаемые ОС и НМА	57 126	-	57 126	0
Земля, здания и сооружения	121 958	-	121 958	0
Нематериальные активы (программное обеспечение)	266 089	-193 099	72 990	73%
<b>Итого</b>	<b>3 014 386</b>	<b>-519 443</b>	<b>2 494 943</b>	<b>186%</b>

#### 4.2.1. Сведения о переоценке

Компания не производила переоценку основных средств и нематериальных активов.

#### 4.3. Инвестиции и портфель ценных бумаг

С целью успешного завершения Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы и недопущения социальной напряженности среди населения, Общим собранием акционеров от 16 мая и 11 июля 2008 года было принято решение по выходу КИК на рынок прямого кредитования, путем приобретения действующей ипотечной организации, АО «Ипотечная организация «Объединенная Ипотечная Компания» (переименовано в АО «ИО «КазИпотека»).

На данные цели была использована часть средств от проведенного 31 марта 2008 года размещения акций Компании дополнительного выпуска в размере 775 млн. тенге.

В целях реализации данного решения, Компанией были подписаны Договора купли – продажи 100 %-ного пакета голосующих акций АО «Ипотечная организация «Объединенная Ипотечная Компания». 29.08.08г. акции АО «ИО «ОИК» зачислены на лицевой счет Компании.

Компания завершила реализацию данного проекта в возможно короткие сроки и приступила к завершению Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы

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 июля 2009 года объем вложенных инвестиций в ценные бумаги составил 13 981 млн. тенге (табл. 11). Портфель ценных бумаг Компании представлен долгосрочными ценными бумагами срок обращения, которых превышает 1 год.

Таблица 13. Портфель ценных бумаг Эмитента (тыс. тенге)

ЦЕННАЯ БУМАГА	2005		2006		2007		2008		01.07.2009	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
Облигации Министерства финансов	2 294 974	100	3 985 018	31,3	2 306 628	18,12	2 194 511	17,8	1 951 377	14,0
Негосударственные ценные бумаги	0	0,0	8 748 139	68,7	8 856 915	69,56	10 124 034	82,2	12 029 960	86,0
<b>Итого</b>	<b>2 294 974</b>	<b>100%</b>	<b>12 733 157</b>	<b>100%</b>	<b>11 163 543</b>	<b>100%</b>	<b>12 318 546</b>	<b>100%</b>	<b>13 981 337</b>	<b>100%</b>

Таблица 14. 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, %
ГЦБ, тенге			31 370	0,2			1 920 007	13,8	1 951 377	14
НЦБ, тенге							12 029 960	86	12 029 960	86
<b>Всего на 01.07.09 г.</b>			<b>31 370</b>	<b>0,2</b>			<b>13 949 967</b>	<b>99,8</b>	<b>13 981 337</b>	<b>100</b>

#### 4.4. Депозиты

По состоянию на 01.07.09г. Эмитентом размещены на депозитах в банках второго



уровня денежные средства в размере 11,9 млрд. тенге.

#### 4.5. Кредитный портфель Эмитента

Крупными партнерами КИК являются АО «Kaspi Bank», АО «Темірбанк» и АО «Банк ЦентрКредит». На 01 июля 2009 г. общая сумма приобретенных у банков-партнеров прав требования составила 70 168 млн. тенге. (табл. 13).

Таблица 16. Ссудный портфель (тыс. тенге)

Наименование банка-партнера	Остаток ссудного портфеля	
	Сумма (тыс. тенге.)	Доля (%)
<b>2006</b>		
АО «ТЕХАКАВАНК»	237 099	0,5
АО «Альянс Банк»	4 229 684	9,1
АО «АТФБанк»	893 252	1,9
АО "Kaspi Bank"	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
АО «ИО «Бирюза»	10 583	0,0
АО «ИО «Курьлыс Ипотека»	1 616 485	3,5
АО «Казakhstanская 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 «Казakhstanская Ипотечная Компания» (доверительное управление)	1 511 412	3,2
АО "БТА Банк"	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>
Наименование банка-партнера	Сумма (тыс. тенге.)	Доля (%)
<b>2007</b>		
АО " НАРОДНЫЙ БАНК КАЗАХСТАНА "	1 106 221	1,9
АО "Альянс Банк"	6 452 077	10,8
АО "БАНК ЦЕНТРКРЕДИТ"	7 943 344	13,3
АО "КАЗКОММЕРЦБАНК"	1 388 583	2,3
АО "Kaspi Bank"	10 392 778	17,4
АО "НУРБАНК"	3 678 114	6,2
АО "АТФБАНК"	1 496 234	2,5
АО "Ипотечная организация "Астана-финанс"	1 682 603	2,8
АО "Ипотечная Организация "БТА Ипотека"	6 290 763	10,6
АО "БТА Банк"	1 224 610	2,0
АО "Казakhstanская Ипотечная Компания"	403 877	0,7
АО "ИО "Объединенная Ипотечная Компания"	6 045 111	10,1
АО "Ипотечная Организация "ДАМУ"	244 615	0,4

*Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»*

АО "ЦЕСНАБАНК"	1 855 644	3,1
АО "ТЕМІРБАНК"	7 292 707	12,2
АО "ИО " Первая Ипотечная Компания"	56 988	0,1
АО "Ипотечная организация "Алматы Финанс"	171 641	0,3
АО "ДАНАБАНК"	345 001	0,6
АО "Ипотечная организация "Бирюза"	40 456	0,1
ДБ АО "Сбербанк России"	249 133	0,4
АО "Ипотечная организация Курьлыс Ипотека"	1 291 067	2,2
<b>Итого</b>	<b>59 651 567</b>	<b>100,0</b>
<b>Наименование банка-партнера</b>	<b>Остаток ссудного портфеля</b>	
	<b>Сумма (тыс. тенге.)</b>	<b>Доля (%)</b>
<b>2008</b>		
АО "Kaspi Bank"	11 539 918	16,15
АО "Темірбанк"	10 266 909	14,37
АО "Банк ЦентрКредит"	7 245 324	10,14
АО "Ипотечная организация "БТА Ипотека"	7 149 759	10,00
АО "Альянс Банк"	6 638 857	9,29
АО "Казакстанская Ипотечная Компания"	7 063 434	9,88
АО "Нурбанк"	3 411 932	4,77
АО "Ипотечная организация "КазИпотека"	2 793 580	3,91
АО "Казкоммерцбанк"	2 733 051	3,82
АО "Народный Банк Казакстана"	2 436 312	3,41
АО "Ипотечная организация "Астана-финанс"	2 011 225	2,81
АО "Цеснабанк"	1 839 336	2,57
АО "БТА Банк"	1 823 193	2,55
АО "АТФ Банк"	1 777 603	2,49
АО "Ипотечная организация "Элитстрой Финанс"	1 601 385	2,24
АО "Ипотечная организация "Курьлыс Ипотека"	427 053	0,60
ДБ АО "Сбербанк России"	337 510	0,47
АО "Данабанк"	305 326	0,43
АО "Ипотечная организация "Бирюза"	43 690	0,06
АО "Алматинская Региональная Ипотечная Организация"	18 238	0,03
АО "Евразийский Банк"	1 561	0,00
<b>Итого</b>	<b>71 465 196</b>	<b>100,0</b>
<b>Наименование банка-партнера</b>	<b>Остаток ссудного портфеля</b>	
	<b>Сумма (тыс. тенге.)</b>	<b>Доля (%)</b>
<b>на 01.07.2009</b>		
АО "Kaspi Bank"	11 311 622	16,12
АО "Темірбанк"	9 630 515	13,72
АО "Банк ЦентрКредит"	6 654 975	9,48
АО "Казакстанская Ипотечная Компания"	7 018 162	10,00
АО "Альянс Банк"	6 177 822	8,80
АО "Ипотечная организация "БТА Ипотека"	6 126 490	8,73
АО "Ипотечная организация "КазИпотека"	4 251 825	6,06
АО "Нурбанк"	3 222 686	4,59
АО "Казкоммерцбанк"	2 767 485	3,94
АО "Народный Банк Казакстана"	2 733 673	3,90
АО "Ипотечная организация "Астана-финанс"	2 165 622	3,09
АО "Ипотечная организация "Элитстрой Финанс"	1 858 583	2,65

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

АО "АТФ Банк"	1 783 543	2,54
АО "Цеснабанк"	1 701 024	2,42
АО "БТА Банк"	1 653 766	2,36
АО "Ипотечная организация "Курьлыс Ипотека"	397 008	0,57
ДБ АО "Сбербанк России"	360 883	0,51
АО "Данабанк"	273 302	0,39
АО "Ипотечная организация"Алматинская Региональная Ипотечная Организация"	43 125	0,06
АО "Ипотечная организация "Бирюза"	32 681	0,05
АО "Евразийский Банк"	3 166	0,00
<b>Итого</b>	<b>70 167 960</b>	<b>100</b>

Таблица 17. Динамика ссудного портфеля Эмитента (тыс. тенге)

Программа кредитования		2006	2007	2008	на 01.07.2009г.
Специальная программа	Сумма	14 723 978	27 480 073	40 074 816	41 817 898
	кол-во	6 233	11 891	17 166	17 888
Рыночная программа	Сумма	31 878 261	32 150 061	31 390 380	28 350 061
	кол-во	12 854	9 880	8 982	7 681
Итого по программам	Сумма	46 602 239	59 630 135	71 465 196	70 167 960
	кол-во	19 087	21 771	26 148	25 569

Таблица 18. Средние процентные ставки по кредитам в разрезе валюты (тыс. тенге)

Валюта кредита	2006	2007	2008	на 01.07.2009
тенге	46 543 167,11	59 640 689,64	71 465 195,84	70 167 960,00
Стака, %	12,70	10,27	10,83	9,62
<b>Всего</b>	<b>46 543 167,11</b>	<b>59 640 689,64</b>	<b>71 465 195,84</b>	<b>70 167 960,00</b>
<b>Стака, %</b>	<b>12,70</b>	<b>10,27</b>	<b>10,83</b>	<b>9,62</b>

В основу определения качества кредитного портфеля принимаются Правила классификации активов, условных обязательств и создания провизий (резервов) против них, утвержденные Постановлением Правления Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций от 25 декабря 2006 года №296.

Таблица 19. Качество кредитного портфеля (в тыс. тенге, если не указано иное)

Группа кредитов	На 01.07.2009г.				2008			
	Всего сумма основного долга	Размер провизий в %	Всего провизии	Доля созданных провизий в %	Всего сумма основного долга	Размер провизий в %	Всего провизии	Доля созданных провизий в %
1.Стандартные	65 203 151	0%	0	0%	70 667 358	0%	0	0,0%
2.Сомнительные	623 136		73 624	30,8%	795 898		93 647	86,0%
1)сомнительные 1 категории – при своевременной и	290 952	5%	14 547	6,1%	349 527	5%	17 476	16,0%

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

полной оплате платежей								
2)сомнительные 2 категории – при задержке или неполной оплате платежей	162 456	10%	16 246	6,8%	216 346	10%	21 635	19,9%
3)сомнительные 3 категории – при своевременной и полной оплате платежей	65 541	20%	13 108	5,5%	87 474	20%	17 495	16,1%
4)сомнительные 4 категории – при задержке или неполной оплате платежей	89 482	25%	22 370	9,4%	136 938	25%	34 234	31,4%
5)сомнительные 5 категории	14 705	50%	7 353	3,1%	5 613	50%	2 807	2,6%
Безнадежные	165 462	100%	165 462	69,2%	15 295	100%	15 295	14,0%
<b>Всего (1+2+3)</b>	<b>65 991 749</b>		<b>239 086</b>	<b>100%</b>	<b>71 478 551</b>		<b>108 942</b>	<b>100,0</b>

Группа кредитов	2007				2006			
	Всего сумма основного долга	Размер провизий в %	Всего провизии	Доля созданных провизий в %	Всего сумма основного долга	Размер провизий в %	Всего провизии	Доля созданных провизий в %
1.Стандартные	58 730 676	0%	0	0%	46 418 272	0%	0	0%
2.Сомнительные	722 330		82 486	29,3%	30 895		4 108	2,6%
1)сомнительные 1 категории – при своевременной и полной оплате платежей	375 795	5%	18 790	6,7%	15 280	5%	764	0,5%
2)сомнительные 2 категории – при задержке или неполной оплате платежей	203 068	10%	20 307	7,2%	11 160	10%	1 116	0,7%
3)сомнительные 3 категории – при своевременной и полной оплате платежей	9 102	20%	1 820	0,6%	0	20%	0	0,0%
4)сомнительные 4 категории – при задержке или неполной оплате платежей	102 455	25%	25 614	9,1%	0	25%	0	0,0%
5)сомнительные 5 категории	31 910	50%	15 955	5,7%	4 455	50%	2 228	1,4%
Безнадежные	198 561	100%	198	70,7%	156 819	100%	156 819	97,4%

		561					
<b>Всего (1+2+3)</b>	<b>59 651 567</b>	<b>281 047</b>	<b>100%</b>	<b>46 605 986</b>		<b>160 927</b>	<b>100%</b>

#### 4.5.1. Отраслевая структура кредитного портфеля

Таблица 20. Отраслевая структура кредитного портфеля (тыс. тенге)

Наименование	2008 Сумма	01.07.2009 Сумма
Ипотечные займы	71 465 196	70 167 960
<b>Итого кредитов и авансов клиентам</b>	<b>71 465 196</b>	<b>70 167 960</b>

#### 4.5.2. Валютная структура кредитного портфеля

Таблица 21. 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
Тенге	41	84	228	19 240	34 721 301
<b>Всего за 2006 г.</b>	<b>41</b>	<b>84</b>	<b>228</b>	<b>19 240</b>	<b>34 721 301</b>
Тенге	124	705	4 583	24 566	46 576 009
<b>Всего за 2007 г.</b>	<b>124</b>	<b>705</b>	<b>4 583</b>	<b>24 566</b>	<b>46 576 009</b>
Тенге	203	579	3 916	26 781	59 620 088
<b>Всего за 2008 г.</b>	<b>203</b>	<b>579</b>	<b>3 916</b>	<b>26 781</b>	<b>59 620 088</b>
Тенге	1 113	2 696	6 755	31 280	70 157 340
<b>Всего на 01.07.2009 г.</b>	<b>1 113</b>	<b>2 696</b>	<b>6 755</b>	<b>31 280</b>	<b>70 157 340</b>

Таблица 22. Дебетовые и кредитовые обороты по ссудам (тыс. тенге)

Валюта кредита	Начальное сальдо	Дебет	Кредит	Конечное сальдо
Тенге	34 740 894	26 394 379	14 529 287	46 605 986
<b>Всего за 2006 г.</b>	<b>34 740 894</b>	<b>26 394 379</b>	<b>14 529 287</b>	<b>46 605 986</b>
Тенге	46 605 986	26 583 850	13 538 269	59 651 567
<b>Всего за 2007 г.</b>	<b>46 605 986</b>	<b>26 583 850</b>	<b>13 538 269</b>	<b>59 651 567</b>
Тенге	59 651 567	23 263 899	11 436 915	71 478 551
<b>Всего за 2008 г.</b>	<b>59 651 567</b>	<b>23 263 899</b>	<b>11 436 915</b>	<b>71 478 551</b>
Тенге	71 478 551	5 694 271	6 973 638	70 199 184
<b>Всего за 1-ое полугодие 2009 г.</b>	<b>71 478 551</b>	<b>5 694 271</b>	<b>6 973 638</b>	<b>70 199 184</b>

#### 4.6. Средняя доходность по активам Эмитента.

Таблица 23. Средняя доходность по активам Эмитента за 3 года

Наименование	2006		2007		2008		на 01.07.2009	
	Сумма	Средняя доходность	Сумма	Средняя доходность	Сумма	Средняя доходность	Сумма	Средняя доходность
Депозиты	2 500	6,55%	11 755	8,31%	7 350	9,52%	11 900	9,39%
ГЦБ	3 685	5,75%	1 973	5,52%	1 000	9,00%	6 403	4,27%
НЦБ	8 067	6,32%	8 100	9,13%	1 951	5,52%	1 951	5,52%
Кредиты	45 268	9,91%	59 641	10,27%	71 231	10,83%	70 168	9,62%
<b>Всего</b>	<b>59 520</b>	<b>9,03%</b>	<b>81 469</b>	<b>9,76%</b>	<b>81 533</b>	<b>10,56%</b>	<b>90 422</b>	<b>9,12%</b>

#### 4.7. Структура акционерного капитала

Таблица 24. Структура уставного капитала

Объявленный уставный капитал	29 062 000 000 (двадцать девять миллиардов шестьдесят два миллиона) тенге
Оплаченный уставный капитал	28 932 661 050 (двадцать восемь миллиардов девятьсот тридцать два миллиона шестьсот шестьдесят одна тысяча пятьдесят) тенге
Общее количество акций	2 906 200 (два миллиона девятьсот шесть тысяч двести) экземпляров
Вид	Простые именные
Степени выполнения акционерами (участниками) обязательств по оплате своих акций	Уставный капитал оплачен полностью

В целях реализации «Постановления Правительства Республики Казахстан от 11 декабря 2007 года № 1219 Об утверждении Плана мероприятий по развитию фондового рынка и повышению инвестиционной активности населения на фондовом рынке на 2008 год», Компания в первом квартале 2008 года, осуществила размещение до 10% акций дополнительного выпуска.

31 марта 2008 года на специальной торговой площадке регионального финансового центра города Алматы (СТП РФЦА) состоялись специализированные торги по размещению 250 000 штук простых акций АО «Казakhstanская Ипотечная Компания».

По итогам торгов сложилась цена отсечения 10 050,00 тенге за 1 акцию (минимальная цена составила 10 050,00 тенге, максимальная - 10 060,00 тенге за 1 акцию). Сумма привлечения составила 2 513 млн. тенге.

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

Ценные бумаги Эмитента включены в официальный список категории «долговые ценные бумаги без рейтинговой оценки» подкатегории «долговые ценные бумаги без рейтинговой оценки первой подкатегории (наивысшая категория) АО «Казakhstanская фондовая биржа».

##### Второй выпуск

Вид облигаций	Именные купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	11 августа 2003 года

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Национальным Банком 13 августа 2003 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером А85, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY10A853
Дата погашения	01 октября 2013 года
Объем выпуска	3 000 000 000 (три миллиарда) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <i>[индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр]</i> плюс 0,8 (ноль целых восемь десятых)

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]</i> минус [100] плюс 1,0 (одна целая ноль десятых)

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

При этом, в случае изменения ставки вознаграждения, начисление и фактическая уплата 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 B07, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY10B075
Дата погашения	01 апреля 2014 года
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <i>[уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр]</i> минус [100] плюс 0,5 (ноль целых пять десятых)

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

При этом, в случае изменения ставки вознаграждения, начисление и фактическая уплата 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 B22, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY07B220
Дата погашения	01 апреля 2011 г
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <i>[уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр]</i> 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



*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

вознаграждения до наступления нового срока пересмотра производится, исходя из ставки вознаграждения последнего пересмотра.

**Седьмой 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 В30, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY07B303
<b>Дата погашения</b>	01 октября 2011 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]</i> минус [100] плюс 0,1 (ноль целых одна десятая)

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

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]</i> минус [100] плюс <i>[фиксированная маржа]</i> .

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

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

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.

**Десятый выпуск (второй в рамках облигационной программы)**

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

**Одиннадцатый выпуск (первый в рамках второй облигационной программы)**

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

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

**Двенадцатый выпуск (второй в рамках второй облигационной программы)**

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	10 апреля 2005 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 30 марта 2005 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг

	под номером В54-2, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZPC2Y12B547
Дата погашения	10 апреля 2017 г
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <i>[уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] минус [100] плюс [фиксированная маржа].</i> 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.

#### 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: <i>[уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] минус [100] плюс [фиксированная маржа].</i> 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.

#### 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

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

	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]. Установлен верхний предел ставки вознаграждения по облигациям: 12 процентов годовых.

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

**Девятнадцатый выпуск (третий в рамках третьей облигационной программы)**

Вид облигаций	Агентские именные, купонные облигации, с обеспечением
Дата начала обращения	01 декабря 2007 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 29 ноября 2007 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером С49-3, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZP03Y05C491
Дата погашения	01 декабря 2012 года
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения – фиксированная 11 процентов годовых

Таблица 25. Сведения о погашениях облигаций Эмитента

Выпуски облигаций	НИН	Размещенный объем	Дата начала обращения	Дата погашения
Пятый	KZ2СKY05B216	5 000 000 000	01.06.2004	01.04.2009
первый выпуск в пределах облигационной программы	KZPC1Y03B142	3 157 600 000	01.03.2005	01.03.2008
третий выпуск в пределах облигационной программы	KZPC3M07B142	5 000 000 000	15.10.2005	15.05.2006
четвертый выпуск в пределах облигационной программы	KZPC4M12B140	5 000 000 000	01.05.2006	01.05.2007
третий выпуск в пределах второй облигационной программы	KZPC3Y01B548	3 925 000 000	15.01.2007	15.01.2008

**4.9. Займы**

В соответствии с Кредитным Соглашением от 10.12.07г. был привлечен

*Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»*

международный кредит инвестиционного банка Credit Suisse в сумме 100,0 млн. долларов США сроком на 7 лет, под 7,4% годовых.

Целью является рефинансирование обязательств понесенных в период становления и развития Компании, снижение стоимости заимствования, а также, что играет немаловажную роль - повышение рентабельности Эмитента.

21 июля 2008г. между Компанией и инвестиционным банком Credit Suisse было подписано дополнительное соглашение к кредитному договору об изменении валюты займа с доллара США на японскую Йену и снижении ставки вознаграждения. Согласно дополнительному соглашению, вступившему в силу с 29 июля 2008г.:

Сумма займа – 10 715 000 тыс. японских йен;

Ставка вознаграждения – 6,4%;

Срок займа – 7 лет (без изменений);

Льготный период – 3 года (без изменений).

**Таблица 26. График погашения международного кредита Credit Suisse**

<b>Дата Погашения</b>	<b>Сумма взноса для погашения Кредита</b>
36 месяцев с момента подписания настоящего Соглашения	1/9
42 месяцев с момента подписания настоящего Соглашения	1/9
48 месяцев с момента подписания настоящего Соглашения	1/9
54 месяцев с момента подписания настоящего Соглашения	1/9
60 месяцев с момента подписания настоящего Соглашения	1/9
66 месяцев с момента подписания настоящего Соглашения	1/9
72 месяцев с момента подписания настоящего Соглашения	1/9
78 месяцев с момента подписания настоящего Соглашения	1/9
Дата прекращения действия	1/9

В соответствии с Кредитным договором №9ФИА022 от 26.12.07г. был привлечен бюджетный кредит в сумме 12,0 млрд. тенге сроком на 20 лет, по ставке вознаграждения 0,1% годовых.

Целью предоставления кредита является снижение стоимости фондирования при выпуске облигаций для приобретения Эмитентом прав требования по ипотечным кредитам, выданным банками второго уровня, соответствующим требованиям заемщика.

Погашение основного долга по кредиту осуществляется Эмитентом единовременно по истечении срока кредита.

#### 4.10. Финансовые результаты Эмитента

Таблица 27. Финансовые результаты Эмитента (тыс. тенге)

Наименование статей	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	факт			план		
Объем покупки	26 324 015	26 433 521	22 690 868	8 461 877	23 000 000	22 000 000
чистый доход	963 163	878 750	469 140	-6 164 686	362 628	412 721
Всего доходов	5 476 464	6 618 473	11 429 777	10 504 408	12 685 909	14 185 701
процентный доход	750 093	1 185 205	2 508 128	2 379 793	2 148 673	2 213 321
<b>Всего расходов</b>	<b>4 513 301</b>	<b>5 739 723</b>	<b>10 960 637</b>	<b>16 669 094</b>	<b>12 323 281</b>	<b>13 772 980</b>

#### 4.11. Структура доходов Эмитента

Доходы Эмитента за период с 2006 года по 2008 год увеличились на 5 953 млн. тенге, в частности с 5 476 млн. тенге до 11 429 777 млн. тенге соответственно. В структуре доходов наибольшая доля доходов приходится на вознаграждения по займам. Доля их в объеме процентных доходов в 2008 году составила 60%.

Таблица 28. Доходы Эмитента (тыс. тенге)

Вид процентного дохода	На 01.07.2009 г.		2008		2007		2006	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
по корреспондентским счетам и размещенным вкладам	589 020	9%	1 058 016	9%	236 334	4%	157 053	3%
Вознаграждения по займам	3 321 719	53%	6 815 942	60%	5 113 110	77%	4 376 491	80%
Вознаграждения по ценным бумагам	813 181	13%	1 185 403	10%	1 144 448	17%	870 939	16%
Прочие доходы	1 535 907	25%	2 370 416	21%	124 581	2%	71 981	1% <sup>00</sup>
<b>Итого доходы</b>	<b>6 259 827</b>	<b>100%</b>	<b>11 429 777</b>	<b>100%</b>	<b>6 618 473</b>	<b>100%</b>	<b>5 476 464</b>	<b>100</b>

В 2006 году доля вознаграждения по займам в общей сумме доходов составила 80% или 4 376 млн. тенге. В 2007 году данный показатель вырос до 5 113 млн. тенге. За 2008 год получено вознаграждение по займам в сумме 6 816 млн. тенге, что превышает показатель 2005 года на 2 439 млн. тенге. Кроме того, в структуре процентных доходов увеличились доходы, получаемые в виде вознаграждения по ценным бумагам на 314 млн. тенге. По состоянию на 1 июля 2009 года сумма процентных доходов составила 6 259 млн. тенге.

#### 4.12. Структура расходов Эмитента

В 2008 году в структуре показателя расходов наибольшая доля пришлась на расходы, связанные с выплатой вознаграждения по ипотечным агентским облигациям, доля составила 58% (6 395 млн. тенге) (табл. 20).

Таблица 29. Расходы Эмитента (тыс. тенге)

Вид расхода	На 01.07.2009 г.		2008		2007		2006	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
<b>Расходы, связанные с выплатой вознаграждения:</b>	<b>4 190 766</b>	<b>42%</b>	<b>7 418 616</b>	<b>67%</b>	<b>4 311 895</b>	<b>75%</b>	<b>3 214 524</b>	<b>71%</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
Вознаграждение, выплаченное по займам банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций	606 486	6%	1 023 230	9%	38 013	1%	0	0
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения по ценным бумагам	3 584 280	36%	6 395 386	58%	4 273 882	74%	3 214 524	71%
Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения	0	%	0	0	0		0	0
<b>Расходы, не связанные с выплатой вознаграждения:</b>	<b>5 816 086</b>	<b>58%</b>	<b>3 542 020</b>	<b>33%</b>	<b>1 427 827</b>	<b>25%</b>	<b>1 298 777</b>	<b>29%</b>
Расходы по выплате комиссионных и сборов	41 158	0,4%	117 461	1%	63 909	1%	78 151	2%
Расходы на оплату труда и командировочные	260 976	2,6%	642 196	6%	599 480	10%	469 782	11%
Прочие расходы	5 291 870	53%	2 231 942	20%	224 002	4%	330 192	7%
Расходы по выплате налогов	23 665	0,2%	53 770	1%	222 538	4%	138 398	3%
Амортизационные отчисления	115 856	1%	213 001	2%	107 701	2%	45 648	1%
Расходы и потери от реализации или безвозмездной передачи активов	0	0	1 213		0	0	0	0
Общие административные расходы	82 561	0,8%	282 437	3%	210 197	4%	236 606	5%
<b>Итого расходы</b>	<b>10 006 852</b>	<b>100%</b>	<b>10 960 636</b>	<b>100%</b>	<b>5 739 722</b>	<b>100%</b>	<b>4 513 301</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 2006 годом с 3 214 млн. тенге до 6 395 млн. тенге в 2006 году. В целом рост расходов, не связанных с выплатой вознаграждения за три года составил 273% (или 2 243 млн. тенге).

#### 4.13. 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

**Таблица 30. Финансовые коэффициенты**

	2006 г.	2007 г.	2008г.	Методика расчета
Доходность капитала (ROE)	4,8%	2,81%	1,54%	доходность капитала (ROE) = чистый доход / собственный капитал
Доходность активов (ROA)	1,5%	0,78%	0,44%	доходность активов (ROA) = чистый доход / балансовая стоимость активов

**Таблица 31. Показатели финансовой устойчивости**

Наименование показателей	2006 г.	2007 г.	2008г.	Методика расчета
Коэффициент заемных средств к собственному капиталу (левередж)	219,5%	360,29%	253,02%	Отношение всех обязательств к собственному капиталу
Коэффициент привлечения средств	68,7%	72,24%	71,67%	Отношение всех обязательств ко всем активам
Коэффициент финансовой независимости	31,3%	27,76%	28,32%	Отношение суммы собственного капитала к активам
Коэффициент маневренности собственного капитала	26,2%	59,62%	43,45%	Отношение чистого оборотного капитала (разница между текущими активами и текущими обязательствами) к собственному капиталу

**Таблица 32. Показатели ликвидности**

Наименование показателей	2006г.	2007 г.	2008г.	Методика расчета
Коэффициент текущей ликвидности	967,7%	114,66%	824,00%	Отношение текущих активов к текущим обязательствам
Коэффициент быстрой ликвидности	284,3%	3636%	823%	Отношение быстрореализуемых активов к текущим обязательствам
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,03%	3636%	336%	Отношение денежных средств и краткосрочных инвестиций к текущим обязательствам
Чистый оборотный капитал (тыс.)	5 243 738	17 396 146	13 186 684	Разность между текущими активами и текущими пассивами





Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская 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 и исполнение обязательств Эмитента.

И.о. Председателя Правления  
АО «Казакстанская Ипотечная Компания»



Токобаев Ф.Т.

Главный бухгалтер  
АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

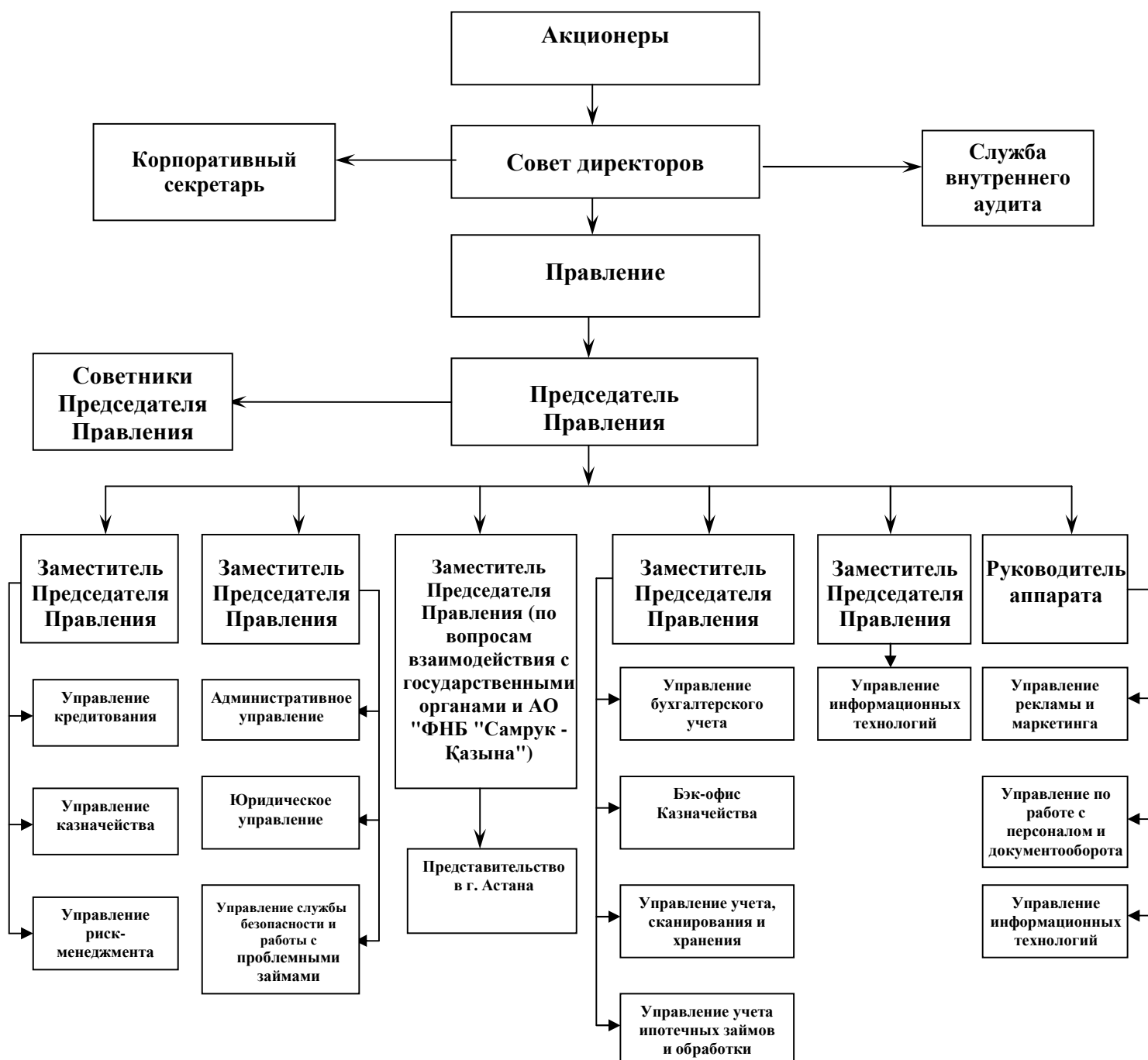
Сагимкулова Б.Д.

## Приложения

### Приложение 1. Сведения об аффилированных лицах

№	Полное наименование юридического лица	Дата и номер государственной регистрации юридического лица, почтовый адрес и фактическое место нахождения юридического лица*	Дата появления аффилированности	Примечания
<b>Акционеры</b>				
1	2	3	5	6
1	ЮЛ ГУ «Комитет гос. имущества и приватизации Министерства финансов РК»	Св-во о гос. регистрации №3960-1901-ГУ от 26.08.1999 г. Астана, пр. Победы 33	01.04.2008	крупный акционер
<b>Юридические лица</b>				
№	Полное наименование юридического лица	Дата и номер государственной регистрации юридического лица, почтовый адрес и фактическое место нахождения юридического лица*	Дата появления аффилированности	Примечания
1	2	3	5	6
1	АО «Ипотечная организация «КазИпотека»	Свидетельство о гос. перерегистрации юридического лица №78975-1910-АО от 15.09.2008 г.	25.08.2008	АО "Казakhstanская Ипотечная Компания" является крупным акционером
2	АО "Реабилитационный фонд"	Свидетельство о гос. регистрации юридического лица №10880-1901-АО от 22.11.2001 года; Свидетельство о гос. перерегистрации юридического лица 10880-1901-АО от 29.12.2003 года; Адрес: Республика Казахстан, Астана, Абая 22, индекс 010000	01.02.2007 г.	Министерство финансов Республики Казахстан - крупный акционер, Ергожин Д.Е. - Председатель Совета директоров
3	АО «Казахмыс»		2008 г.	Ергожин Д.Е. - член Совета директоров
4	ЧУ «Бак-Даулет» (передано в доверительное управление) Ергожина Зеннат Мамбетовна		01.02.2007 г.	Ергожин Д.Е. - учредитель, доля - 50 %
5	АО "Товарная биржа "Евразийская торговая система"		2009	Тулибергенов Е.М. - член Совета директоров

Организационная структура АО «Казакстанская Ипотечная Компания»



Транжуровано  
Транжуровано  
51 мет

