

**Акционерное общество
«Ипотечная организация
«Казахстанская Ипотечная Компания»**

Инвестиционный меморандум

**пятого выпуска в пределах третьей
облигационной программы
на общую сумму 8 000 000 000 (восемь миллиардов) тенге**

Финансовый консультант АО «Евразийский Капитал»

Алматы 2010 г.

Содержание

Раздел 1. Общие сведения о пятом выпуске облигаций в пределах третьей облигационной программы АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания».....	4
Раздел 2 . ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ	10
1. Наименование Эмитента.....	10
2. Адрес Эмитента.....	10
3. Краткая история образования и деятельности эмитента. Цели создания и основные виды деятельности Эмитента.....	10
4. Сведения о наличии рейтингов от международных и/или отечественных рейтинговых агентств.....	13
5. Сведения о лицензиях, на основании которых эмитент осуществляет свою деятельность.....	13
6. Наименования, даты регистрации, местонахождение и почтовые адреса всех филиалов и представительств Эмитента.....	14
7. Акционерный капитал.....	15
8. Избранные финансовые данные.....	16
Раздел 3. УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРЫ.....	17
1. Структура органов управления Эмитента.....	17
1.1. Высший орган Эмитента.....	17
1.2. Орган управления Эмитента.....	18
1.3. Исполнительный орган Эмитента.....	20
1.4. Контрольный орган Эмитента.....	20
2. Члены Совета директоров.....	20
3. Члены Правления.....	22
4. Организационная структура Эмитента.....	24
5. Акционеры/участники Эмитента.....	27
5.1. Сведения об акционерах.....	27
5.2. Сведения об аффилированных лицах Эмитента.....	27
5.3. Информация о всех сделках или серии сделок, приведших к смене контроля над акциями (долями) Эмитента в размере пять и более процентов.....	27
6. Сведения по юридическим лицам, в которых Эмитент владеет пятью и более процентами оплаченного уставного капитала.....	28
7. Промышленные, банковские, финансовые группы, холдинги, концерны, ассоциации, в которых участвует Эмитент.....	28
Раздел 4. БАНКИ, КОНСУЛЬТАНТЫ И АУДИТОРЫ ЭМИТЕНТА.....	29
1. Сведения о банках и других организациях, которые оказывали Эмитенту финансовые услуги.....	29
2. Сведения о консультантах.....	29
3. Сведения об аудиторских организациях.....	30
Раздел 5. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ.....	30
1. Краткое описание общих тенденций в отрасли деятельности Эмитента.....	30
2. Сведения о попытках третьих лиц поглотить Эмитента или о попытках Эмитента поглотить другую организацию.....	35
3. Сведения об условиях важнейших контрактов, соглашений, заключенных Эмитентом, которые могут оказать в будущем существенное влияние на деятельность Эмитента.....	36
4. Сведения о наличии лицензий.....	36
5. Сведения об основных капитальных вложениях Эмитента.....	36
6. Объемы оказанных услуг Эмитента.....	37
7. Факторы, позитивно и негативно влияющие на доходность продаж.....	37
8. Деятельность Эмитента по организации продажи своей продукции (выполнения работ, оказания услуг).....	38
9. Ключевые факторы, влияющие на деятельность Эмитента.....	38
9.1. Сезонность деятельности Эмитента.....	38
9.2. Доля импорта в сырье, поставляемом Эмитенту и доля услуг реализуемых на экспорт.....	38
9.3. Описание основных рынков, на которых Эмитент конкурирует с другими организациями.....	38
9.4. Договоры и обязательства Эмитента, которые должны быть совершены в течение шести месяцев с даты	

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

принятия решения о выпуске эмиссии облигаций.....	39
9.5. Будущие обязательства, превышающие десять процентов балансовой стоимости активов Эмитента.....	39
9.6. Сведения об участии Эмитента в судебных процессах.....	39
9.7. Факторы риска.....	39
Раздел 6. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ.....	43
Активы	
1. Активы Эмитента.....	43
2. Основные средства и нематериальные активы Эмитента.....	44
3. Незавершенное капитальное строительство.....	44
4. Инвестиции и портфель ценных бумаг.....	44
5. Кредитный портфель Эмитента.....	46
6. Средства в банках и других финансовых организациях.....	52
7. Средняя доходность по активам Эмитента.....	54
Пассивы	
1. Структура акционерного капитала.....	55
2. Средства банков и других финансовых организаций.....	56
3. Депозиты клиентов.....	57
4. Описание структуры действующих выпусков облигаций Эмитента.....	57
Финансовые результаты Эмитента	
1. Анализ финансовых результатов.....	65
1.1. Структура доходов Эмитента.....	66
1.2. Структура расходов Эмитента.....	66
2. Коэффициенты.....	67
3. Сведения о пруденциальных нормативах.....	68
Денежные потоки	
1. Краткий анализ отчета о движении денежных средств Эмитента в разрезе операционной, инвестиционной, финансовой деятельности.....	69
2. Прогноз денежных потоков Эмитента на ближайшие три года.....	70
Приложения	

Раздел 1. Общие данные о пятом выпуске облигаций в пределах третьей облигационной программы АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

Параметры	Комментарии
Вид облигаций	Именные купонные облигации, с обеспечением
НИН	KZP05Y06C494
Количество выпускаемых облигаций	8.000.000.000 (восемь миллиардов) экземпляров
Общий объем выпуска облигаций	8.000.000.000 (восемь миллиардов) тенге
Номинальная стоимость облигации	1 (один) тенге
Планируемая цена размещения	По доходности на уровне 11%
Вознаграждение по облигациям	<p>Ставка вознаграждения – плавающая, рассчитывается следующим образом:</p> $Y = I - 100 + M,$ <p>где</p> <ul style="list-style-type: none"> Y – ставка вознаграждения; I – уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр; M – фиксированная маржа. <p>Установлен верхний предел ставки вознаграждения по облигациям в размере 11,0 процентов годовых. Ставка вознаграждения не может быть выше данного значения. 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 при первичном размещении облигаций. В случае заключения первой сделки при первичном размещении облигаций на специализированных торгах АО "Казакстанская фондовая биржа" (далее – 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 при размещении облигаций на неорганизованном рынке фиксированная маржа определяется 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 10 июня и 10 декабря каждого календарного года в течение всего срока обращения облигаций.</p>
Налогообложение по облигациям	Облигации находящиеся в листинге АО «Казакстанская Фондовая Биржа» не облагаются налогом у источника выплаты в соответствии со статьей 143 Кодекса РК «О налогах

	и других обязательных платежах в бюджет»
Купонные периоды	10 декабря 2009 года – 09 июня 2010 года; 10 июня 2010 года – 09 декабря 2010 года; 10 декабря 2010 года – 09 июня 2011 года; 10 июня 2011 года – 09 декабря 2011 года; 10 декабря 2011 года – 09 июня 2012 года; 10 июня 2012 года – 09 декабря 2012 года; 10 декабря 2012 года – 09 июня 2013 года; 10 июня 2013 года – 09 декабря 2013 года; 10 декабря 2013 года – 09 июня 2014 года; 10 июня 2014 года – 09 декабря 2014 года; 10 декабря 2014 года – 09 июня 2015 года; 10 июня 2015 года – 09 декабря 2015 года.
Начисление вознаграждения по облигациям	Производится в течение всего периода обращения, и заканчивается в день, предшествующий дню погашения
Срок фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям	Срок фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям – начало последнего дня купонного периода, за который выплачивается вознаграждение. Даты фиксации реестров: 09 июня 2010 года, 09 декабря 2010 года, 09 июня 2011 года, 09 декабря 2011 года, 09 июня 2012 года, 09 декабря 2012 года, 09 июня 2013 года, 09 декабря 2013 года, 09 июня 2014 года, 09 декабря 2014 года, 09 июня 2015 года, 09 декабря 2015 года.
Временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям	Расчетный месяц продолжительностью 30 (тридцать) дней и расчетный год продолжительностью 360 (триста шестьдесят) дней
Последняя выплата вознаграждения	Производится в тенге одновременно с погашением облигаций
Выплата вознаграждения по облигациям	Выплата вознаграждения производится в тенге в течение 10 (десяти) рабочих дней после дня, следующего за днем фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям.
Дата начала обращения облигаций	10 декабря 2009 года
Дата погашения облигаций	10 декабря 2015 года
Срок обращения	6 (шесть) лет с даты начала обращения облигаций
Досрочное погашение облигаций	Досрочное погашение облигаций не предусмотрено
Полное погашение облигаций	Погашение облигаций производится по номинальной стоимости. Погашение облигаций осуществляется в тенге путем перечисления денег на счета держателей облигаций, зарегистрированных регистратором в реестре держателей облигаций по состоянию на начало дня, предшествующего дате начала погашения облигаций. Выплата номинальной стоимости и суммы последнего вознаграждения производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты начала 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

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

Место исполнения обязательств Права, предоставляемые облигацией ее держателю	является день окончания срока обращения облигаций. Все платежи – выплата вознаграждения и погашение облигаций осуществляется Эмитентом в безналичном порядке.
	050012, г. Алматы, ул. Карасай батыра, дом 98.
Срок размещения Порядок размещения В случае размещения облигаций на неорганизованном рынке путем подписки	<ul style="list-style-type: none"> • 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"> - право на получение номинальной стоимости; - право на получение вознаграждения; - право удовлетворения своих требований в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан; - право свободно продавать и иным образом отчуждать облигации; - иные права, вытекающие из права собственности на облигации. • права требования досрочного погашения Эмитентом облигаций: Держатели облигаций вправе требовать досрочного погашения Эмитентом в следующих случаях: <ul style="list-style-type: none"> - не выплаты или неполной выплаты Эмитентом очередного купонного вознаграждения по облигациям, в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня, следующего за днем окончания установленных проспектом сроков выплаты вознаграждения; - объявления Эмитентом своей неспособности выполнять финансовые обязательства в отношении Облигаций настоящего выпуска или в отношении иных облигаций, выпущенных Эмитентом.
	В течение срока обращения.
Условия и порядок оплаты облигаций Представитель держателей облигаций	На организованном и неорганизованном рынках.
	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
Сведения о регистраторе	В безналичной форме в тенге
	наименование: АО «Unicorn IFC» (Юникорн АйЭфСи); место нахождения: 050036, г. Алматы, мкр-он №3, ул. Улугбека, 40Б; тел.: 8 (727) 315-20-50, факс: 8 (727) 315-20-49; E-mail: info@unic.kz, em@unic.kz, kartseva@unic.kz, balutina@unic.kz; Договор №182 от 03 ноября 2009г. об оказании услуг представителя держателей ипотечных облигаций. Председатель Правления – Эм Ольга Леонидовна

	<p>тел.: 8 (727) 311-15-32, 311-15-46, 311-15-47; E-mail: reestr.kz@mail.ru; Договор № 147/167 от 01 апреля 2009г. об оказании услуг по ведению системы реестра держателей ценных бумаг лицензия от 02 августа 2005 г. №0406200436. Председатель Правления – Дильманова Алмагуль Сатыбалдиевна</p>
<p>Финансовый консультант</p>	<p>Акционерное общество «Евразийский Капитал» Адрес: 050004, г. Алматы, ул. Желтоқсан, 59, 8й этаж; тел.: 8 (727) 333 40 21, 333 40 22, 333 40 23, 333 40 24, 333 40 25 факс: 8 (727) 333 40 21 E-mail: info@ecap.kz, khaidar@ecap.kz; И.о. Председателя Правления - Исаметова Жанар Жадигеровна лицензия №4.2.206/103 на занятие брокерской и дилерской деятельностью на рынке ценных бумаг с правом ведения счетов Клиентов в качестве номинального держателя от 17 июля 2009 года</p>
<p>Обеспечение по облигациям</p>	<p>Облигации обеспечены залогом принадлежащего Эмитенту движимого имущества – прав требования по ипотечным займам, приобретенным у банков-партнеров путем покупки ипотечного свидетельства по займу либо заключения договора цессии по договорам банковского займа и договорам ипотеки, а также иных высоколиквидных активов, перечень которых устанавливается нормативным правовым актом уполномоченного органа. Договор залога заключается Эмитентом и Представителем держателей облигаций, действующим в интересах держателей облигаций. Держатели облигаций реализуют свои права залогодержателей через Представителя. Для поддержания стоимости заложенного имущества на указанном уровне Эмитент пополняет его приобретаемыми у банков-партнеров ипотечными свидетельствами и/или правами требования по ипотечным жилищным займам, либо высоколиквидным активам, перечень которых устанавливается нормативным правовым актом уполномоченного органа. Эмитент обязан производить замену имущественных прав, входящих в состав заложенного имущества, при наступлении одного из следующих случаев: а) неисполнение заемщиком денежного обязательства по договору банковского займа; б) досрочное исполнение заемщиком денежного обязательства по договору банковского займа; в) утрата предмета ипотеки, служащего обеспечением денежного обязательства по договору банковского займа; г) вступления в законную силу решения суда о признании договора банковского займа или ипотечного договора недействительными, либо об их расторжении. Операции по замене, выбытию и пополнению залогового имущества фиксируются Эмитентом следующим образом: а) по правам требования – путем внесения соответствующих записей в Реестр залога и предоставления его в Управление юстиции Департамента юстиции г.Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан по районам;</p>

	<p>б) по ценным бумагам – в АО «Центральный депозитарий ценных бумаг» либо у независимого регистратора в соответствии с законодательством Республики Казахстан. Эмитент обязуется поддерживать стоимость заложенного имущества в течение всего срока обращения облигаций на уровне не ниже 100% от общей номинальной стоимости облигаций, находящихся в обращении, с учетом начисленного по ним вознаграждения.</p> <p>При расчете стоимости залога будут учитываться основной долг по договорам банковского займа и номинальная стоимость по высоколиквидным активам, перечень которых устанавливается нормативным правовым актом уполномоченного органа.</p> <p>Эмитент в целях организации контроля за состоянием заложенного имущества, служащего обеспечением облигаций, заключает с аудиторской компанией (далее - Аудитор) соглашение, предусматривающее порядок осуществления контроля Аудитором за состоянием заложенного имущества путем выборочной проверки состава залога. Выбор Аудитора осуществляется Эмитентом в соответствии с Законом Республики Казахстан от 21 июля 2007 года № 303-III «О государственных закупках».</p> <p>Аудитор каждые 6 (шесть) месяцев из предоставленного Эмитентом Реестра залога проводит процедуры по проверке 2 (двух) процентов от количества кредитных досье, но не менее 20 (двадцати) кредитных досье. Кредитные досье, подлежащие проверке, отбираются Аудитором по собственному усмотрению.</p> <p>Аудитор проверяет точность и правильность арифметической калькуляции по списку кредитных досье, права требования по которым, являются предметом залога. Аудитор заканчивает все процедуры, связанные с проверкой залога в течение 30 (тридцати) календарных дней, и представляет отчет Эмитенту с дальнейшей передачей им Представителю.</p> <p>Эмитент обязан обеспечить Аудитора всеми документами, необходимыми для осуществления контроля.</p> <p>Осуществляемые Аудитором процедуры не являются аудитом, проводимым в соответствии с международными стандартами аудита. Осуществляемый Аудитором контроль предназначен исключительно для уведомления Представителя держателей облигаций о состоянии заложенного имущества.</p> <p>Залог подлежит обязательной государственной регистрации в порядке, установленном законодательством. Право залога возникает с момента его государственной регистрации.</p> <p>Регистрация подлежит также прекращению залога. Расходы по оплате государственной регистрации залога возлагаются на Эмитента.</p> <p>Заложенное имущество обеспечивает исполнение обязательств Эмитента по погашению облигаций и, в случае дефолта Эмитента, возмещение необходимых расходов Представителя держателей облигаций, связанных с наложением взыскания и реализацией заложенного имущества.</p>
<p>Действия Эмитента в случае наступления дефолта по облигациям</p>	<p>События, по наступлению которых может быть объявлен дефолт по облигациям Эмитента:</p>

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

	<p>- в случае 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;</p> <p>- в случае не выплаты или неполной выплаты Эмитентом номинальной стоимости по облигациям в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня, следующего за днем окончания установленного настоящим проспектом срока выплаты основного долга.</p> <p>В случае наступления дефолта по данному выпуску облигаций Эмитент будет нести ответственность, установленную законодательными актами Республики Казахстан. В случае наступления дефолта по облигациям Эмитентом будут предприняты все необходимые меры для устранения причин вызвавших дефолт.</p> <p>Порядок и условия реструктуризации обязательств оговариваются Эмитентом с держателями облигаций путем проведения переговоров в случае наступления дефолта по облигациям.</p> <p>В случае наступления дефолта по данному выпуску облигаций Эмитент будет нести ответственность, установленную законодательными актами Республики Казахстан. В случае наступления дефолта по облигациям Эмитентом будут предприняты все необходимые меры для устранения причин вызвавших дефолт.</p> <p>Порядок и условия реструктуризации обязательств оговариваются Эмитентом с держателями облигаций путем проведения переговоров в случае наступления дефолта по облигациям.</p> <p>В случае наступления фактов дефолта Эмитент обязан в течение 5 календарных дней уведомить представителя держателей облигаций, Биржу, а также разместить в средствах массовой информации сообщение о наступлении фактов дефолта. Сообщение должно включать в себя объем неисполненных обязательств, причину неисполнения обязательств, а также перечисление возможных действий держателей облигаций по удовлетворению своих требований, включая порядок обращения с требованием к Эмитенту, лицам, несущим солидарную или субсидиарную ответственность по обязательствам Эмитента в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по облигациям. Не предусмотрено поручение Эмитентом раскрытия указанной информации иному юридическому лицу.</p>
<p>Цели и причины листинга и последующего размещения ценных бумаг</p>	<p>Эмитентом планируется привлечение денежных средств в размере 8 млрд. тенге от размещения облигаций. Данные средства планируется использовать для приобретения прав требования по ипотечным займам</p>
<p>Платежный агент</p>	<p>У Эмитента нет платежного агента</p>

Прогнозные данные прибылей и убытков, движения денег представлены в приложениях 1 и 2.

Раздел 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

1. Наименование Эмитента

Таблица 1. Наименование Эмитента

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

Наименование эмитента изменилось 21 января 2010 года.

Таблица 2. Прежнее наименование Эмитента

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

Дата первичной государственной регистрации - 29 декабря 2000 года.

Сведения о государственной регистрации (перерегистрации) Эмитента

Последняя перерегистрация Эмитента осуществлена Департаментом юстиции г. Алматы Министерства юстиции Республики Казакстан (свидетельство о государственной перерегистрации юридического лица № 37167 – 1910 – АО от 21 января 2010 года).

2. Адрес Эмитента

Юридический адрес:

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

Фактический адрес:

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

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

E- mail: kmc@mail.online.kz

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

3. Краткая история образования и деятельности эмитента. Цели создания и основные виды деятельности Эмитента.

С переходом Республики Казакстан к рыночной модели экономики ипотечное кредитование получило сильный импульс для развития. Важным и перспективным направлением создания эффективного механизма жилищного финансирования, позволяющим обеспечить наряду с системой строительных сбережений комплексное решение жилищной проблемы в стране будет являться долгосрочное ипотечное кредитование населения и как

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

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 Республики Казахстан «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 нормативных правовых актов.

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

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

Основными задачами деятельности ИО КИК являются расширение объемов ипотечного кредитования, создание благоприятных условий для приобретения жилья в кредит путем снижения процентных ставок. Основными направлениями деятельности ИО 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.

При выпуске и размещении ипотечных облигаций используется классическая схема, при которой ИО 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 ИО КИК.

Первый уровень представляют первичные кредиторы в лице коммерческих банков и небанковских организаций, выдающих ипотечные займы. Второй уровень -

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

рефинансирующая организация, осуществляющая выкуп прав требования и залоговых прав по предоставленным первичными кредиторами ипотечным займам. То есть, ИО КИК была создана по аналогии с известными компаниями «Fannie Mae» в США и «Cagamas Berhad» в Малайзии.

Основные события 2001 года в деятельности ИО 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 ИО 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 ИО КИК осуществить первый выпуск ипотечных облигаций.

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

ИО 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 «Казakhstanская Фондовая Биржа» облигации были включены в официальный список по категории «А». В том же месяце состоялось первичное размещение первого транша облигаций на сумму 300 млн. тенге, а в декабре - второго транша в объеме 200 млн. тенге.

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

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

В 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 ИО 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

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

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

Общество реорганизовано путем присоединения к нему дочерней организации – АО «Ипотечная организация «КазИпотека» и является правопреемником АО «Ипотечная организация «КазИпотека» по всем его правам и обязанностям в отношении всех его кредиторов и должников, включая обязательства, оспариваемые сторонами.

4. 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.

23 декабря 2009 года АО «Рейтинговое агентство Регионального финансового центра города Алматы» присвоило облигациям пятого выпуска в пределах третьей облигационной программы рейтинг долговых обязательств на уровне A3/P2 (прогноз негативный).

5. Сведения о лицензиях, на основании которых эмитент осуществляет свою деятельность

Ранее Компания получила лицензию Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций №28 от 27.04.2004

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

года на проведение банковских операций в национальной валюте в виде заемных операций по предоставлению кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности и иных операций, предусмотренных банковским законодательством в виде эмиссии собственных ценных бумаг (за исключением акций) и факторинговых операций: приобретение прав требования платежа с покупателя товаров (работ, услуг) с принятием риска неплатежа.

13 февраля 2009 года Законом Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам деятельности Фонда национального благосостояния и признании утратившим силу Закона Республики Казахстан «Об инвестиционном фонде Казахстана», внесены поправки в ряд законодательных актов, в том числе в Закон Республики Казахстан от 31 августа 1995 года «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан». В соответствии с измененной редакцией подпункта 8) пункта 2 статьи 30 Закона о банках, сузился круг субъектов, которые могут на основании лицензии Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций осуществлять банковские заемные операции. В соответствии с пп.7 п.1 ст.48 Закона Республики Казахстан «О лицензировании» действие вышеуказанной лицензии прекращено. Вместе с тем, необходимо учесть, что основная деятельность Компании, включая приобретение прав требования по ипотечным займам с риском неплатежа и последующая передача их в доверительное управление не является банковской операцией и не подлежит лицензированию, что также подтверждается письмом Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций исх.№ 10-02-08/7322/14258 от 16.07.2009 года. Таким образом, на сегодняшний день лицензий, на основании которых Компания осуществляет свою деятельность, не имеется.

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

У Эмитента имеется представительство в городе Астана:

Наименование	Дата регистрации	Место нахождения	Почтовый адрес
Представительство Акционерного общества «ИО «Казakhstanская Ипотечная Компания» в г. Астана	18 марта 2005 года Серия В №0132463	Республика Казахстан, 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.

7. Акционерный капитал

Таблица 3. Сведения о выпуске ценных бумаг

Сведения о выпуске ценных бумаг	простые акции, НИН:KZ1C45320013
Количество объявленных акций	2 906 200
Количество размещенных акций	2 892 000
Количество выкупленных эмитентом акций	99 990

Таблица 4. Акционерный капитал (тыс. тенге)

Наименование	На 01.10.2009 г.	2008	2007	2006
Акционерный капитал	28 932 661	26 420 000	17 920 000	8 900 000
Эмиссия акций	-	2 512 661	8 500 000	9 020 000
Изъятый капитал	- 1 089 922	-1 089 922	-	-

За периоды с 2006 по 2008 годы в акционерном капитале Эмитента произошли следующие изменения:

Согласно постановлению Правительства Республики Казахстан от 12.12.2005 года №1235 «Об утверждении паспортов республиканских бюджетных программ на 2006 год уставный капитал пополнился на 9 020 млн. тенге.

В соответствии с постановлением Правительства РК «Об утверждении Плана первоочередных действий по обеспечению стабильности социально-экономического развития Республики Казахстан от 6 ноября 2007 года №1039 и приказом Министерства Финансов РК № 415 от 26 ноября 2007 года был увеличен уставный капитал Компании на 8 500 млн. тенге.

Увеличение уставного капитала Компании в 2008 году связано с продажей 250 000 штук простых акций на сумму 2 513 млн. тенге.

Все акции Эмитента оплачивались деньгами.

Компанией осуществлен выкуп 99 990 штук собственных простых акций на сумму – 1 090 млн. тенге:

- 1 775 штук простых акций по цене 10 050 тенге;

- 98 215 штук простых акций по цене 10 915,68 тенге.

По состоянию на 01 октября 2009 года уставный капитал Компании составил 28 933 млн. тенге.

Номинальная стоимость акции равна 10 000 тенге.

По состоянию на 01 октября 2009 года балансовая стоимость акций Компании составляет 9 125,7 тенге за акцию.

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

Права, предоставляемые акцией ее держателю:

- 1) участвовать в управлении Эмитентом в порядке, предусмотренном законом РК «об акционерных обществах» и уставом Эмитента;
- 2) получать дивиденды;
- 3) получать информацию о деятельности Эмитента, в том числе знакомиться с финансовой отчетностью Эмитента, в порядке, определенном общим собранием акционеров или уставом Эмитента;
- 4) получать выписки от регистратора Эмитента или номинального держателя, подтверждающие его право собственности на ценные бумаги;
- 5) предлагать общему собранию акционеров Эмитента кандидатуры для избрания в совет директоров Эмитента;
- 6) оспаривать в судебном порядке принятые органами Эмитента решения;
- 7) обращаться к Эмитенту с письменными запросами о его деятельности и получать мотивированные ответы в течение тридцати дней с даты поступления запроса;
- 8) на часть имущества при ликвидации Эмитента;
- 9) преимущественной покупки акций или других ценных бумаг Эмитента, конвертируемых в его акции, в порядке, установленном законом РК «об акционерных обществах», за исключением случаев, предусмотренных [законодательными актами](#).

8. Избранные финансовые данные

Таблица 5. Избранные финансовые данные (тыс. тенге)

Наименование	на 01.10.2009 г.*	01.07.2009 г.	2008 г.	2007 г.	2006 г.
Активы	107 895 998	106 913 276	107 186 236	10 5 233 062	63 906 962
Капитал	26 391 539	27 142 739	30 202 234	29 012 036	20 003 125
Акционерный капитал	28 920 000	28 920 000	28 920 000	26 420 000	17 920 000
Количество акции	2 892 000	2 892 000	2 892 000	2 642 000	1 792 000
Прибыль (убыток) от основной деятельности	(2 730 890)	(2 315 610)	1 875 365	2 158 247	1 937 314
Чистая прибыль (убыток) от продолжаемой деятельности	(3 458 487)	(3 212 274)	226 578	1 017 822	981 630
Чистая прибыль (убыток) от основной деятельности на одну акцию	2 402	1 587	648	817	1 081
Чистый процентный доход	1 184 087	794 025	2 142 761	2 130 465	1 977 431
Базовая прибыль на акцию, в тенге	(1 195)	(1 151)	80	564	547

* данные по состоянию на 01.10.2009г. не аудированные

Раздел 3. УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРЫ

1. Структура органов управления Эмитента

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

1.1. Высший орган Эмитента

Высший орган управления – Общее собрание акционеров. Акционеры Компании: Комитет государственного имущества и приватизации Министерства Финансов Республики Казахстан, АО «Народный Банк Казахстана», Бигимбетова Алтинай Мухтаровна, АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания» - эмитент.

Общие собрания акционеров подразделяются на годовые и внеочередные. Годовое общее собрание акционеров созывается Советом директоров. Внеочередное общее собрание акционеров созывается по инициативе: 1) Совета директоров Общества; 2) крупного акционера Общества. Внеочередное общее собрание акционеров Общества, находящегося в процессе добровольной ликвидации, может быть созвано, подготовлено и проведено ликвидационной комиссией Общества. Подготовка и проведение общего собрания акционеров осуществляются исполнительным органом Общества. Список акционеров, имеющих право принимать участие в общем собрании акционеров и голосовать на нем, составляется регистратором Общества на основании данных системы реестров держателей акций Общества. Дата составления указанного списка не может быть установлена ранее даты принятия решения о проведении общего собрания.

К исключительной компетенции Общего собрания акционеров Общества относятся следующие вопросы:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав Общества или утверждение его в новой редакции;
- 2) добровольная реорганизация или ликвидация Общества;
- 3) принятие решения об увеличении количества объявленных акций Общества или изменении вида размещенных объявленных акций Общества;
- 4) определение количественного состава, срока полномочий счетной комиссии Общества, 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 Общества. Размер таких компенсаций устанавливается решением общего собрания акционеров Общества;
- 6) определение аудиторской организации, осуществляющей аудит Общества;
- 7) утверждение годовой финансовой отчетности;
- 8) утверждение порядка распределения чистого дохода Общества за отчетный финансовый год, принятие решения о выплате дивидендов по простым акциям и утверждение размера дивиденда в расчете на одну простую акцию Общества;

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

9) принятие решения о невыплате дивидендов по акциям Общества в установленных Законом случаях;

10) принятие решения о добровольном делистинге акций Общества;

11) принятие решения об участии Общества 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 Обществу активов;

12) определение формы извещения Обществом акционеров о созыве общего собрания акционеров и принятие решения о размещении такой информации в средствах массовой информации;

13) утверждение изменений в методику (утверждение изменений в методику, если она не была утверждена учредительным собранием) определения стоимости акций при их выкупе Обществом в соответствии с законодательством Республики Казахстан об акционерных обществах; утверждение повестки дня общего собрания акционеров;

14) определение порядка предоставления акционерам информации о деятельности Общества, если такой порядок не определен уставом Общества;

15) введение и аннулирование «золотой акции»;

16) утверждение кодекса корпоративного управления Обществом, а также изменений и дополнений в него;

17) определение условий и порядка конвертирования ценных бумаг Общества, а также их изменение;

18) иные вопросы, принятие решений по которым отнесено Законом и Уставом к исключительной компетенции общего собрания акционеров.

Решения общего собрания по вопросам внесения изменений и дополнений в устав Общества или утверждения его в новой редакции; добровольной реорганизации или ликвидации Общества; принятия решения об увеличении количества объявленных акций Общества или изменения вида неразмещенных объявленных акций Общества и утверждения кодекса корпоративного управления, а также изменений и дополнений в него принимаются квалифицированным большинством в размере трех четвертей от общего количества голосующих акций Общества. Решения общего собрания по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосующих акций Общества, участвующих в голосовании. Не допускается передача вопросов, принятие решений по которым отнесено к исключительной компетенции общего собрания акционеров, в компетенцию других органов, должностных лиц и работников Общества, если иное не предусмотрено Законом и иными законодательными актами Республики Казахстан. Общее собрание акционеров вправе отменить любое решение иных органов Общества по вопросам, относящимся к внутренней деятельности Общества.

1.2. Орган управления Эмитента

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

Финансовый консультант



Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

быть менее половины от числа членов совета директоров. Председатель Совета директоров и члены Совета директоров действуют в соответствии с законодательством Республики Казахстан и Уставом Эмитента.

К исключительной компетенции Совета директоров относятся следующие вопросы:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Эмитента;
- 2) принятие решения о созыве годового и внеочередного Общего собраний 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;

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

- 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.

1.3. 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 Общего собрания акционеров и Совета директоров. Председатель Правления осуществляет руководство текущей деятельностью, выполняет решения Общего собрания акционеров 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.

1.4. 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 отчетывается перед ним о своей работе.

2. Члены Совета директоров

Совет директоров ИО КИК состоит из 8 членов совета директоров, каждый из которых при голосовании имеет один голос (табл. 3).

Таблица 6. Члены Совета директоров Эмитента
Информация по состоянию на 01 октября 2009 года

Ф.И.О.	Занимаемые должности за последние 3 года и в настоящее время в том числе по совместительству	Доля в уставном капитале
Ергожин Даулет Едилевич, 1979 г.р.	<p>с июня 2005 г. по май 2006 г. – Заместитель Генерального директора по экономике и финансам АО МНК «КазМунайТениз»;</p> <p>с мая 2006 г. по сентябрь 2006 г. – Советник Министра экономики и бюджетного планирования Республики Казахстан;</p> <p>с сентября 2006 г. по январь 2007 г. – Начальник Специализированного отдела Налогового комитета Министерства финансов Республики Казахстан;</p> <p>с января 2007 г. по октябрь 2008 г. – Вице-министр финансов Республики Казахстан;</p> <p>с октября 2008 г. по настоящее время – Председатель Налогового комитета РК</p>	Нет
Ибадуллаев Азамат Абдул-Амитович, 1974 г.р.	<p>с ноября 2005 г. по февраль 2006 г. – Советник Председателя Совета директоров АО «Корпорация развития Алматы»;</p> <p>с февраля 2006 г. по настоящее время – Председатель Правления АО «Казакстанская Ипотечная Компания».</p>	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.	<p>с марта 2005 г. по март 2006 г. – Директор Департамента администрирования СЭЗ «Астана – новый город»;</p> <p>с марта 2006 г. по июль 2009 г. – заместитель председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и торговли Республики Казахстан</p> <p>с июля 2009 г - заместитель Председателя Агентства РК по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства</p>	Нет
Досмухаметов Болат Сейлханович, 1974 г.р.	<p>С 2005 года по настоящее время Досмухаметов Б.С. является директором филиала АО «Альянс Банк» в г.Шымкент.</p> <p>С 11.07.2008 г. - избран независимым членом Совета Директоров, Председатель Комитета по аудиту СД</p>	Нет
Тулибергенов Еркебулан	С марта 2005 года по февраль 2006 года – дилером Управления продаж Казначейства АО «Народный Банк Казахстана».	Нет

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

<p>Муратович, 1982 г.р.</p>	<p>С марта 2006 года по март 2007 года являлся начальником Управления операций с ценными бумагами Казначейства АО «Народный Банк Казахстана».</p> <p>С апреля 2007 года по декабрь 2007 года работал в должности начальника Управления торговых операций Казначейства АО «Народный Банк Казахстана».</p> <p>С января 2008 года по настоящее время является директором Казначейства АО «Народный Банк Казахстана».</p> <p>С 03.10.2008 г. – избран членом Совета Директоров АО «Казакстанская Ипотечная Компания»</p>	
<p>Исаев Аджимурат Алыбалаевич, 1956 г.р.</p>	<p>С августа 1988 года по настоящее время работает в Казахском Национальном Университете им. аль-Фараби заведующим кафедрой криминалистики и судебных экспертиз.</p> <p>С 03.10.2008 г. – избран независимым членом Совета Директоров АО «Казакстанская Ипотечная Компания»</p>	<p>Нет</p>
<p>Айтекенов Кайрат Медыбаевич 1963 г.р.</p>	<p>Управляющий директор - член Правления АО "ФНБ "Самрук - Қазына";</p> <p>С 26.06.2009 г. - избран независимым членом Совета Директоров АО «Казакстанская Ипотечная Компания»</p>	<p>Нет</p>

Сумма вознаграждения, выплаченная членам Совета Директоров (независимым директорам) за последний год составляет 9 126 000 тенге за год

3. Члены Правления

Исполнительный орган ИО КИК – Правление во главе с Председателем Правления (табл. 7).

Таблица 7. Члены Правления Эмитента

Ф.И.О. и дата рождения	Должности за последние 3 года	Доля в уставном капитале
<p>Председатель Правления – Ибадуллаев Азамат Абдул-Амитович, 1974 г.р.</p>	<p>с ноября 2005 г. по февраль 2006 г. – Советник Председателя Совета директоров АО «Корпорация развития Алматы»;</p> <p>с февраля 2006 г. по настоящее время – Председатель Правления АО «Казакстанская Ипотечная Компания»</p>	<p>Нет</p>
<p>Кемельбаева Алия Садыковна, 1977 г.р.</p>	<p>с января 2005 г. по сентябрь 2005 г. – Начальник управления методологии и покупки кредитов АО «Казакстанская Ипотечная Компания»;</p> <p>с сентября 2005 г. по ноябрь 2005 г. - Начальник управления кредитования АО «Казакстанская Ипотечная Компания»;</p>	<p>Нет</p>

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

	<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 «Казакстанская Ипотечная Компания»;</p> <p>с 13 марта 2006 г. по 20 мая 2007 г. – Заместитель Председателя Правления АО «Казакстанская Ипотечная Компания»;</p> <p>с 21 мая 2007 г. – 29 мая 2008 г. – Первый Заместитель Председателя Правления АО «Казакстанская Ипотечная Компания»;</p> <p>С 30 мая 2008 г. по настоящее время – заместитель Председателя Правления АО «Казакстанская Ипотечная Компания».</p>	
<p>Бекетаев Бакытжан Басаргабызович, 1952 г.р.</p>	<p>С 2005 года по 2007 год работал заместителем начальника Департамента юстиции по Алматинской области Министерства юстиции Республики Казакстан;</p> <p>С января 2008 г. - заместитель Председателя Правления АО "Казакстанская Ипотечная Компания"</p>	Нет
<p>Токобаев Фархад Турсунбекович, 1982 г.р.</p>	<p>С 2004 года работает в АО "Казакстанская Ипотечная Компания"</p> <p>С августа 2006 года назначен на должность начальника отдела по реализации специальной программы Департамента Кредитования АО "Казакстанская 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> <p>С 28 октября 2008 года - заместитель Председателя Правления АО "Казакстанская Ипотечная Компания".</p>	Нет
<p>Садыков Еркин Токмухамедович, 1964 г.р.</p>	<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</p>	Нет

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

	"Казакстанская Ипотечная Компания".	
Калтаев Галымжан Ануарбекович, 1974 г.р.	<p>С 1995 года по 2007 год работал в правоохранительных органах, в том числе на руководящих должностях;</p> <p>С 2007 года по 2008 год являлся вице – Президентом АО «Реабилитационный фонд»;</p> <p>С апреля по декабрь 2008 года работал в должности корпоративного секретаря АО "Казакстанская Ипотечная Компания";</p> <p>С января 2009 года по июль 2009 года работал начальником Управления по анализу налоговых правонарушений Налогового комитета Министерства финансов Республики Казакстан;</p> <p>С 14.07.2009 г. - Заместитель Председателя Правления АО "Казакстанская Ипотечная Компания".</p>	

Общая сумма начисленного вознаграждения (заработная плата, отпускные, компенсация за неиспользованный отпуск, больничные, лечебное пособие) членам Правления Компании по состоянию на 01 октября 2009г. составляет 63 781 427,44 тенге.

4. Организационная структура Эмитента.

Таблица 8. Структурные подразделения АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

Наименование должностей по штатному расписанию	Функциональное направление
<i>Служба внутреннего аудита</i>	4
	проверка деятельности структурных подразделений Компании, организация работы с внешним аудитом
<i>Управление кредитования</i>	22
	проведение процедуры приобретения прав требования по ипотечным займам, выданным по программам Компании, разработка и внедрение новых продуктов для ипотечного кредитования, обеспечение работы банков - партнеров единой методологической системой для улучшения качественного уровня кредитного портфеля, анализ конкурентных продуктов ипотечного кредитования

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»

<i>Управление Казначейства</i>	8
	размещение ценных бумаг Компании, обеспечение денежными средствами для проведения процедур приобретения прав требования по ипотечным займам, изучение возможных источников привлечения заимствований
<i>Управление учета, сканирования и хранения кредитных досье</i>	14
	учет, сканирования и хранения кредитных досье
<i>Управление учета ипотечных займов и обработки платежей</i>	14
	учет ипотечных займов и подготовка писем о снятии с обременения, начисление вознаграждения по ипотечным займам, осуществление расчетов с банками - партнерами по ипотечным займам
<i>Юридическое управление</i>	14
	юридическое сопровождение деятельности Компании, представительство в судах всех инстанций, организация работы по осуществлению государственных закупок
<i>Управление службы безопасности и работы с проблемными займами</i>	14
	обеспечение безопасности деятельности Компании; проведение мероприятий направленных на обеспечение возвратности денежных средств по проблемным ипотечным займам
<i>Представительство в г.Астане</i>	13
	приобретение прав требования по ипотечным займам, выданным по программам Компании в регионе, взаимодействие с госорганами по вопросам деятельности Компании
<i>Управление риск-менеджмента</i>	4
	фин.анализ деятельности банков партнеров, фин.рынка, работа по рейтингу Компании
<i>Региональные представители</i>	15
	приобретение прав требования по ипотечным займам, выданным по программам Компании в регионах Казахстана
<i>Управление бухгалтерского учета</i>	12

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

	организация бухгалтерского учета, бюджетное планирование, обеспечение контроля за своевременным и полным начислением и перечислением налогов в бюджет, составление финансовой, статистической, налоговой и внутренней отчетности о деятельности Компании, обеспечение правильности, достоверности, и своевременности ведения главной бухгалтерской книги Компании
<i>БЭК-офис казначейства</i>	3
	учет ценных бумаг Компании
<i>Административное управление</i>	7
	материально-техническое обеспечение деятельности Компании, организация работы по обслуживанию адм.здания
<i>Управление по работе с персоналом и документооборота</i>	15
	осуществление кадровой политики, организационное и документальное обеспечение трудовой деятельности персонала Компании в соответствии с требованиями трудового законодательства, обеспечение ведения делопроизводства, контроль исполнительской и трудовой дисциплины, внедрение госязыка, организация работы по обучению госязыка, осуществление контроля за своевременным исполнением решений Акционера, Совета директоров, Правления, приказов и поручений руководства Компании
<i>Управление рекламы и работы с общественностью</i>	4
	реклама продуктов Компании, консультация потенциальных клиентов и партнеров Компании, Call centre
<i>Управление информационных технологий</i>	11
	программное обеспечение, техническое обеспечение и поддержка

- На 01.10.2009 г. в соответствии с организационной структурой Компании в состав Компании входит Представительство в г. Астана.

- По состоянию на 01.10.2009 г. количество сотрудников ИО КИК составляет 174 работника, кроме того 8 работников приняты на время отсутствия основных работников (отпуск по уходу за ребенком), 14 работников приняты на условиях трудового договора для выполнения определенного вида работ (уборка помещений, сантехнические, малярные работы и т.д. и т.п.). В соответствии с данными статотчетности среднесписочная численность работников Компании по состоянию на 01.10.2009 г. 198 работников.

Таблица 9. Сведения о руководителях ключевых подразделений

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

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 БЭК-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

5. Акционеры/участники Эмитента

5.1. Сведения об акционерах

Общее количество акционеров ИО КИК – 3.

Таблица 10. Акционеры, владеющие пятью и более % акций.

Наименование	Доля от размещенных акций	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

5.2. Сведения об аффилированных лицах Эмитента

Сведения об аффилированных лицах Эмитента представлены в приложении 3.

5.3. 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

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

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.

6. 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 ИО 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,

Председателя Правления – Есетов Алимжан Анарбекович

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

Таблица 11. Финансовые показатели АО «ИО «КазИпотека» (тыс. тенге)

Наименование	2006	2007	2008	на 01.10.2009г.
Собственный капитал	101 383	795 042	1 014 762	803 789
Активы	133 292	1 074 489	1 163 857	1 022 548
Объем реализованной продукции (оказанных услуг)	1 115 480	5 679 863	2 010 139	278 994
Чистый доход	1 383	18 259	- 148 398	-210 973

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

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

Раздел 4. БАНКИ, КОНСУЛЬТАНТЫ И АУДИТОРЫ ЭМИТЕНТА

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакштанская Ипотечная Компания»

1. Сведения о банках и других организациях, которые оказывали Эмитенту финансовые услуги

За последние три года Эмитенту оказывали финансовые услуги следующие банки и организации:

Наименование	Адрес	Информация о первом руководителе	Виды услуг
АО "Народный Банк Казахстана"	050046, г. Алматы, ул. Розыбакиева, 97	Председатель Правления - Шаяхметова Умут Болатхановна	Размещение денежных средств на депозит, открытие текущего счета
АО «Нурбанк»	050013, г. Алматы, ул. Желтоқсан, 1686	Председатель Правления - Заиров Марат Заирович	Размещение денежных средств на депозит, открытие текущего счета
АО «Kaspi bank»	050012, Алматы, ул. Ади Шарипова, 90	Председатель Правления - Ломтадзе Михаил Нугзарович	Размещение денежных средств на депозит
АО «Тенгри Финанс»	050051, г. Алматы, пр. Достык, 162, кв. а/2	Председатель Правления - Жаркова Ольга Игоревна	Предоставление услуг маркет-мейкера
АО «Smart Group»	юридический: 050020, г. Алматы, ул. Тагтимбета, 330; фактический: 050051, г. Алматы, пр. Достык, 91/2	Председатель Правления - Турмагамбетов Кайрат Жумабекович	Предоставление брокерских услуг
Credit Suisse International	One Cabot Square, London E14 4QJ, England	Vice President Operations Russell J Wood	Предоставление международного займа

Крупных сделок с банками и другими организациями, которые оказывали Эмитенту финансовые услуги не проводилось

2. Сведения о консультантах

Финансовым консультантом Эмитента по подготовке инвестиционного меморандума по пятому выпуску облигаций в пределах третьей облигационной программы является АО «Евразийский Капитал».

Адрес юридический: 050004, г. Алматы, ул. Желтоқсан, 59, 8й этаж

Адрес фактический: 050004, г. Алматы, ул. Желтоқсан, 59, 8й этаж

И.о. Председателя Правления Исаметова Жанар Жадигеровна

3. Сведения об аудиторских организациях

Финансовый консультант



Евразийский Капитал

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

Аудит годовой финансовой отчетности Компании в течение трех последних лет был проведен международной аудиторской организацией ТОО «КПМГ Аудит».

ТОО «КПМГ Аудит», товарищество с ограниченной ответственностью зарегистрированное в Казахстане, член сети независимых фирм KPMG, входящих в ассоциацию KPMG International, зарегистрированную по законодательству в Швейцарии.

ТОО «КПМГ Аудит» входит в состав аудиторских организаций, соответствующих требованиям, которые установлены [законом](#) Республики Казахстан «Об аудиторской деятельности», и квалификационным требованиям, которые предъявляются к аудиторским организациям для проведения обязательного аудита финансовых организаций и установлены приказом Министра финансов Республики Казахстан от 03 ноября 2006 года № 434.

ТОО «КПМГ Аудит» - член профессиональной аудиторской организации «Палата аудиторов Республики Казахстан».

Фактический/юридический адрес ТОО «КПМГ Аудит»
050051, г. Алматы
пр. Достык, 180
Бизнес Центр «Коктем»

Президент ТОО «КПМГ Аудит» в г. Алматы – Бердалина Ж.К.

Планируется проведение аудита годовой финансовой отчетности Компании за 2009 год международной аудиторской организацией ТОО «КПМГ Аудит»

Раздел 5. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

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

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

экономических факторов. На момент создания ИО 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 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 ИО КИК.

ИО 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 – «флор» (флор). Данный проект одобрен Национальным Банком

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

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 ИО 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 ИО КИК ценные бумаги являются источником доступных средств на рынке ипотечных займов и обеспечивают надежный источник финансирования ипотечного бизнеса.

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

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

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакштанская Ипотечная Компания»

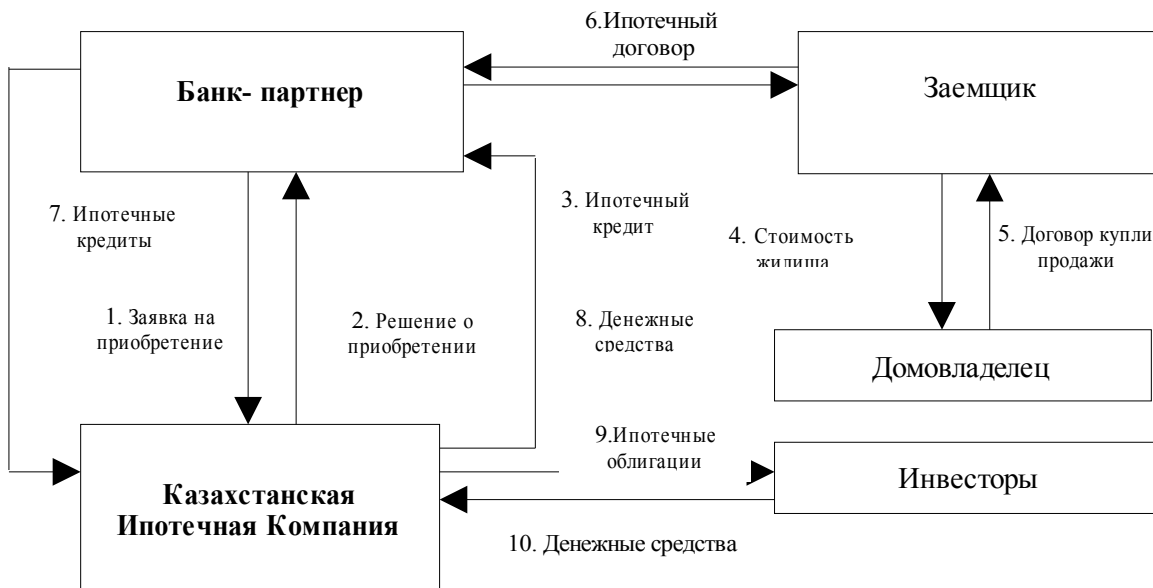


Рисунок 1. Выдача ипотечных займов и уступка прав требования по ним в рамках программы АО «ИО «Казакштанская Ипотечная Компания»

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

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

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

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

ИО КИК устанавливает критерии соответствия банков-партнеров требованиям ИО КИК в части: финансовой устойчивости банков-партнеров; квалификации персонала банков-партнеров, задействованного в предоставлении и обслуживании ипотечных займов, которые

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

могут быть приобретены ИО КИК; внутренней документации, регламентирующей предоставление и обслуживание ипотечных займов.

Перечень банков – партнеров и ипотечных организаций, осуществляющих работу с Компанией по состоянию на 01.10.2009 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 «ИО «Элитстрой Финанс»
- 20) АО «ИО «КазИпотека»
- 21) АО «ИО «Бирюза».

ИО 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 ИО КИК для каждого региона отдельно;

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

д) недвижимость, передаваемая в залог, должна быть застрахована (страхование риска утраты (гибели, повреждения имущества), при этом страховая сумма не может быть меньше суммы остатка основного обязательства по договору банковского займа;

е) заемщик (физическое лицо) вправе 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

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

деятельности, в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

з) ипотека недвижимости должна быть зарегистрирована в уполномоченных государственных регистрирующих органах по месту нахождения недвижимого имущества.

Вознаграждение, выплачиваемое ИО 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.

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

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:

(тыс. тенге)

№	Наименование банка	Активы	Судный портфель	Собственный капитал	Нераспределенный чистый доход (непокрытый убыток) текущего года
1	АО "КАЗКОММЕРЦБАНК"	2 538 298 258	2 554 288 540	264 244 119	223 773
2	АО "БТА Банк"	2 134 516 494	2 595 387 270	- 1 387 045 653	- 2 014 973 072
3	АО "Народный Банк Казахстана"	2 027 987 800	1 250 944 390	224 612 660	- 12 244 618
4	АО "Банк ЦентрКредит"	1 101 670 569	670 531 227	87 747 596	1 011 461
5	АО "KASPI BANK"	322 819 527	246 117 392	30 496 044	- 393 642
6	ДО АО "БТА БАНК" - АО "ТЕМІРБАНК"	230 739 231	275 180 285	- 36 318 892	- 85 949 612
7	ДБ АО "Сбербанк"	216 416 787	86 637 006	35 332 340	848 213
8	ДБ АО "HSBC БАНК КАЗАХСТАН"	152 421 027	61 422 267	9 629 401	453 284
9	АО "Жилстройсбербанк Казахстана"	68 300 057	40 635 127	16 881 699	675 034
10	АО "Delta Bank"	27 603 912	19 864 705	6 642 561	49 194
11	АО "Банк Позитив Казахстан"	15 072 022	4 868 398	5 069 088	- 547 861
12	АО "AsiaCredit Bank (АзияКредит Банк)"	8 986 466	3 664 188	5 078 651	176 157
13	АО "Сеним-Банк"	3 145 755	2 146 705	2 303 708	108 572
14	АО «Ипотечная организация «Элитстрой Финанс»	866 231	441 580	856 607	56 607

2. Сведения о попытках третьих лиц поглотить Эмитента или о попытках Эмитента поглотить другую организацию.

За последний заверченный и текущий годы Эмитент не предпринимал попыток поглотить другую организацию, а также не предпринималось попыток третьих лиц поглотить Эмитента.

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

У ИО КИК подобных заключенных контрактов – нет.

4. Сведения о наличии лицензий

Ранее Компания получила лицензию Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций №28 от 27.04.2004 года на проведение банковских операций в национальной валюте в виде заемных операций по предоставлению кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности и иных операций, предусмотренных банковским законодательством в виде эмиссии собственных ценных бумаг (за исключением акций) и факторинговых операций: приобретение прав требования платежа с покупателя товаров (работ, услуг) с принятием риска неплатежа.

13 февраля 2009 года Законом Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам деятельности Фонда национального благосостояния и признании утратившим силу Закона Республики Казахстан «Об инвестиционном фонде Казахстана», внесены поправки в ряд законодательных актов, в том числе в Закон Республики Казахстан от 31 августа 1995 года «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан». В соответствии с измененной редакцией подпункта 8) пункта 2 статьи 30 Закона о банках, сузился круг субъектов, которые могут на основании лицензии Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций осуществлять банковские заемные операции. В соответствии с пп.7 п.1 ст.48 Закона Республики Казахстан «О лицензировании» действие вышеуказанной лицензии прекращено. Вместе с тем, необходимо учесть, что основная деятельность Компании, включая приобретение прав требования по ипотечным займам с риском неплатежа и последующая передача их в доверительное управление не является банковской операцией и не подлежит лицензированию, что также подтверждается письмом Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций исх.№ 10-02-08/7322/14258 от 16.07.2009 года. Таким образом, на сегодняшний день лицензий, на основании которых Компания осуществляет свою деятельность, не имеется.

5. Сведения об основных капитальных вложениях Эмитента.

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 ИО 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.

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

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

100 %-ный пакет акций АО «ИО «ОИК» был приобретен по стоимости 775,37 млн. тенге, источником финансирования явились средства Эмитента, полученные от планового и досрочного погашения ипотечных жилищных займов.

6. Объемы оказанных услуг Эмитента

На 01 октября 2009 года кредитный портфель ИО КИК составил 68 811 031,15 тыс. тенге. За весь период существования общий объем реализованных услуг составил 133 392,19 млн. тенге.

Таблица 12. Объемы реализованных услуг Эмитента (тыс. тенге)

Наименование оказанных услуг	В % к 2005 году		В % к 2006 году	
	За 2005 год	За 2006 год	За 2007 год	За 2008 год
Выкуп у банков-партнеров прав требования по ипотечным займам	18 254 367	26 324 015	144.2%	100.4%
Наименование оказанных услуг	За 2008 год	В % к 2007 году	На 01.10. 2009 года	В % к 01.10.2008 году
Выкуп у банков-партнеров прав требования по ипотечным займам	22 690 808	85.8%	8 462 142,41	57,5%

7. Факторы, позитивно и негативно влияющие на доходность продаж

Факторами, позитивно влияющими на доходность от реализации ипотечных продуктов являются:

- размер ставки вознаграждения по выдаваемым ипотечным займам, которая ниже в среднем по ипотечному рынку, а также валюта займа - тенге, без привязки к курсу иностранной валюты (доллару США);
- благоприятные условия кредитования - минимальный размер первоначального взноса, долгосрочность, погашение аннуитетными платежами, возможность привлечения созаемщиков, отсутствие моратория на частичное и полное досрочного погашение.

К факторам, негативно влияющим на доходность от реализации ипотечных продуктов является:

- последствия спада экономики, что влечет дальнейшее ухудшение платежеспособности и кредитоспособности потенциальных заемщиков;
- нестабильность цен на рынке недвижимости, что сохраняет риск обесценивания залогового обеспечения.

8. Деятельность Эмитента по организации продажи своей продукции (выполнения работ, оказания услуг).

В текущем году Компания переориентировала деятельность своей дочерней организации – АО «Ипотечная организация «КазИпотека» (далее - Организация), которая ранее занималась исключительно реализацией Государственной программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы. Организация приступила к кредитованию потенциальных заемщиков по рыночным программам Компании в городах Астана и Алматы.

Кроме того, Компания сотрудничает с банками-партнерами, имеющими широко разветвленную филиальную сеть, представленную во всех регионах Казахстана и покрывающую всю географию рынка ипотечного кредитования.

9. Ключевые факторы, влияющие на деятельность Эмитента

9.1. Сезонность деятельности Эмитента

Деятельность ИО КИК не подвержена сезонности

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

Экспорт и импорт ИО КИК не осуществляется

9.3. Описание основных рынков, на которых Эмитент конкурирует с другими организациями

В настоящее время существует нестабильность цен на недвижимость, что влияет на объемы сделок с недвижимостью и негативно сказывается на рынке недвижимости, и как следствие на ипотечный рынок. Участники рынка ипотечного кредитования значительно снизили активность по выдаче ипотечных займов ввиду рецессии на финансовом рынке Казахстана и отсутствия потребительского спроса на ипотечные продукты. Рецессия на рынке ипотечного кредитования является одной из ключевых проблем, связанной с реализацией продуктов ипотечного кредитования Компании. Также следует учесть различные последствия, связанные с замедлением темпов экономического роста, включая девальвацию тенге, падение цен на недвижимость, снижение потребительского спроса на внутреннем рынке, снижение деловой активности в различных отраслях экономики, и как следствие сохраняющийся уровень безработицы и снижение платежеспособности населения (потенциальных заемщиков).

Несмотря на сложившуюся ситуацию в экономике Казахстана, имеет место постоянный спрос на услуги по ипотечному кредитованию, но он имеет скрытый характер, поскольку потенциальные продавцы ждут повышения цен на недвижимость, а потенциальные покупатели (платежеспособные и/или имеющие достаточные объемы денежных средств для приобретения жилья) ожидают ценового дна на недвижимость.

В последние месяцы наблюдается некоторое оживление на ипотечном рынке. Некоторые крупные банки второго уровня вновь активизировали выдачу ипотечных займов. Однако банки второго уровня значительно ужесточили условия ипотечного кредитования, что

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

ограничивает ее доступность гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Конкурентами Компании на рынке ипотечного кредитования являются банки второго уровня и ипотечные организации (включая банки-партнеры Компании), которые осуществляют прямое кредитование потенциальных заемщиков, как по собственным продуктам ипотечного кредитования, так и по программам Компании.

Сотрудничество с банками-партнерами (за исключением ипотечных организаций), имеющими широко разветвленную филиальную сеть, представленную во всех регионах Казахстана и покрывающую всю географию рынка ипотечного кредитования, позволяет Компании осуществлять свою миссию и главную цель в качестве оператора вторичного ипотечного рынка.

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

На 01.10.2009 г. у ИО КИК нет заключенных договоров и обязательств, которые должны быть совершены в течение шести месяцев.

9.5. Будущие обязательства, превышающие десять процентов балансовой стоимости активов Эмитента

На 01.10.2009 года у ИО КИК имеются обязательства по выпущенным ценным бумагам на сумму 56 521 млн. тенге, срок обязательств составляет 9 лет, международный кредит от инвестиционного банка Credit Suisse, а также государственный кредит, выданный на 20 лет под 0,1% годовых в сумме 12 000 млн. тенге. (табл. 13).

Таблица 13. Обязательства Эмитента превышающие 10% балансовой стоимости активов на 01.10.2009 г. (тыс. тенге)

Сведения об обязательствах	Срок обязательств	Сумма обязательств
Выпущенные в обращение ценные бумаги	С 2009 года по 2017 год	56 521 200
Международный заем от Credit Suisse	до 2014 года	15 095 000
Государственный кредит	до 2027 года	12 000 000
Всего		83 616 200

9.6. Сведения об участии Эмитента в судебных процессах

- За текущий год государственными органами на Компанию и его должностных лиц административные взыскания не налагались;

- Судебных процессов с участием Компании, по результатам которых может произойти прекращение или сужение деятельности Компании, наложение на него денежных и иных обязательств на сумму, эквивалентную 1 000 МРП, не имеется.

9.7. Факторы риска

Кредитный риск.

Данный вид риска, связанный с возможностью невыполнения своих обязательств

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

заемщиками по договору банковского займа в полном объеме и в установленный срок, практически отсутствует для ИО 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. При этом Компания приобретает права требования по кредитам без обязательства обратного выкупа только при наличии гарантии АО «Казakhstanский Фонд Гарантирования Ипотечных Кредитов». Однако даже в случае снижения качества кредитов и последующего обратного выкупа присутствует Риск упущенной выгоды, так как Компания изначально ожидала получить процентные доходы от данных активов.

Таким образом, кредитный риск актуален для ИО 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 финансовым кризисом, вероятность объявления дефолта банками-партнерами в РК увеличилась, соответственно возрастает вероятность понесения потерь в результате наступления Риска контрагента, также входящего в категорию кредитных рисков.

На сегодняшний день три банка – партнера Компании АО «БТА Банк», АО «Астана – Финанс», АО «Альянс Банк» объявили о реструктуризации задолженности перед инвесторами. Однако данный факт не повлиял на исполнение данными банками – партнерами своих обязательств в рамках заключенных Генеральных соглашений. Кроме того у Компании в качестве опции позволяющей снизить потенциальный риск контрагента в случае его банкротства существует право передать кредитный портфель новому доверительному управляющему.

Риск ликвидности

В целом же Компания обладает достаточной долей ликвидных активов в виде денежных средств и их эквивалентов, текущих счетов и депозитов в банках второго уровня. Недостаток денежных средств получаемых Компанией от плановых платежей по кредитному портфелю для выплаты по долговым обязательствам, вызван снижением объема кредитования на ипотечном рынке. В данный момент Компания находится в процессе реорганизации в ипотечную организацию путем присоединения к ней дочерней организации, АО «ИО «КазИпотека». После завершения реорганизации и выхода на рынок прямого кредитования Компания получит возможность увеличения объема кредитного портфеля и процентной доходности, за счет маржи банка-партнера.

Риск изменения ставок вознаграждения.

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

В случае значительного снижения ставок вознаграждения возрастает вероятность досрочного погашения полученных ипотечных займов. Для минимизации этого риска предусмотрен пересмотр ставок вознаграждения в зависимости от изменения базового показателя (ставка рефинансирования Национального Банка Республики Казахстан). Таким образом, ставка вознаграждения по займу не будет существенно отличаться от ставок, которые сложились на

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

рынке ссудного капитала. Кроме того, в договорах банковского займа предусмотрено условие выплаты заемщиками комиссионного вознаграждения за досрочное погашение займа.

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

- с помощью установления верхних пределов ставок вознаграждения. Верхние пределы устанавливаются по аналогии с установлением верхних пределов ставки вознаграждения по данному выпуску облигаций;
- путем передачи в залог приобретенного за счет ипотечного займа жилья либо иной жилой недвижимости. Учитывая, что размер займа не будет превышать 70 (семидесяти) процентов (при отсутствии страхования гражданско-правовой ответственности по кредитному договору или предпринимательского риска банка-партнера) и 85 (восемидесяти пяти) процентов (при наличии страхования) от стоимости залога, реализация залогового имущества позволит покрыть как сумму основного долга по займу, так и вознаграждение по нему, а также расходы по реализации залога.

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

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 ИО 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.

Валютный риск.

Поскольку права требования по ипотечным займам приобретаются ИО КИК в тенге, и все расчеты, в том числе по эмитируемым облигациям, будут производиться также в тенге, риск девальвации по данным позициям отсутствует. Компания подвержена риску девальвации по привлеченному валютному займу. Глава Национального Банка РК в пресс-релизе сообщил что, Национальный Банк Казахстана сохранил среднее значение обменного курса тенге в 2010 году, расширил коридор колебаний. В 2010 году таргетируемое среднее значение обменного курса тенге сохранится на уровне 150 тенге за доллар США. При этом с учетом ситуации на мировых товарных и валютных рынках, а также в целях создания условий для повышения гибкости курсообразования коридор колебаний тенге будет расширен до плюс 15 тенге (или 10%) и минус 22,5 тенге (или 15%). Таким образом, убыток Компании от курсовой разницы может, как увеличиться, так и значительно сократиться.

Административный риск (государственное регулирование).

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

Государственное регулирование влияет на деятельность ИО КИК, так как ИО 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 ИО КИК подлежит инспектированию уполномоченным органом по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций.

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

Риск влияния конкуренции.

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

- деноминарование 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 ИО КИК.

Раздел 6. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ

Активы

1. Активы Эмитента

Таблица 14. Структура активов Эмитента (тыс. тенге)

Показатель	на 01.10.09	Доля %
Активы		
Деньги и их эквиваленты	6 088 961	5
Банковские вклады	13 124 177	12,1
Прочие ценные бумаги	15 320 182	14
Займы и финансовый лизинг	68 643 391	64
Дебиторская задолженность	719 751	0,7
Основные средства и нематериальные активы	2 753 023	3
Материальные запасы и прочие активы	1 246 513	1,2
Итого активов	107 895 998	100%
Капитал		
Уставный капитал, в том числе:	28 932 661	-
простые акции	28 932 661	-
привилегированные акции	0	-
Премии (Дополнительный оплаченный капитал)	0	-
Изъятый капитал	-1 089 922	-
Резервный капитал	2 598 418	-
Прочие резервы	-591 131	-
Чистая прибыль (убыток):	-3 458 487	
Чистая прибыль (убыток) предыдущих лет	0	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	-3 458 487	-
Итого капитал:	26 391 539	

Таблица 15. Износ и остаточная стоимость активов Эмитента (тыс. тенге)

Наименование	На 01.10.2009 г.		
	Первоначальная стоимость	Износ %	Остаточная стоимость
Деньги и их эквиваленты	6 088 961	-	6 088 961
Банковские вклады	13 124 177	-	13 124 177
Прочие ценные бумаги	15 320 182	-	15 320 182
Займы и финансовый лизинг	69 373 469	-730 078	68 643 391
Дебиторская задолженность	719 751	-	719 751
Основные средства	3 066 449	-372 693	2 693 756
Нематериальные активы	266 089	-206 822	59 267
Материальные запасы и прочие активы	1 246 513	-	1 246 513

2 Основные средства и нематериальные активы Эмитента

Таблица 16. Основные средства и нематериальные активы (тыс. тенге)

Наименование	На 01.10.2009 г.			
	Первонач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %
Машины и оборудование	394 056	-224 992	169 064	57%
Транспортные средства	6 707	-1 614	5 093	24%
Прочие	215 042	-94 910	120 132	44%
Административное здание	1 953 408	-51 178	1 902 230	3%
Земля	121 958	-	121 958	0
Нематериальные активы (программное обеспечение)	266 089	-206 822	59 267	77%
Устанавливаемые ОС и НМА	375 279	-	375 279	0
Итого	3 332 539	-579 516	2 753 023	205%

Компания не производила переоценку основных средств и нематериальных активов.

3. Незавершенное капитальное строительство

У Эмитента отсутствуют объекты, на которых ведется капитальное строительство.

4. 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 ИО 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 октября 2009 года объем вложенных инвестиций в ценные бумаги составил 14 821 млн. тенге (табл. 17). Портфель ценных бумаг Компании представлен долгосрочными ценными бумагами срок обращения, которых превышает 1 год.

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

Таблица 17. Портфель ценных бумаг Эмитента (тыс. тенге)

ЦЕННАЯ БУМАГА	2005		2006		2007		2008		01.10.2009	
	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	13,2
Негосударственные ценные бумаги	0	0,0	8 748 139	68,7	8 856 915	69,56	10 124 034	82,2	12 869 460	86,8
Итого	2 294 974	100%	12 733 157	100%	11 163 543	100%	12 318 546	100%	14 820 837	100%

Таблица 18. 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	13,0	1 951 377	13,2
НЦБ, тенге							12 869 460	86,8	12 869 460	86,8
Всего на 01.10.09 г.			31 370	0,2			14 789 467	99,8	14 820 837	100

Таблица 19. Портфель государственных ценных бумаг Эмитента

Вид	НИН	Номинал	Кол-во	Дата начала обращения	Дата погашения	% ставка	Объем (номинальная стоимость) тыс. тенге
МЕОКАМ-84	KZK2KY070037	1 000,00	20 000	09.12.2003	08.12.2010	6,10%	20 000
МЕОКАМ-120	KZK2KY100016	1 000,00	7	10.09.2003	08.09.2013	6,44%	7
МЕОКАМ-72	KZK2KY060053	1 000,00	31 370	10.12.2003	09.12.2009	6,10%	31 370
МЕУКАМ-120	KZKDKY020011	1 000,00	1 900 000	31.05.2006	31.05.2016	5,50%	1 900 000
						5,52%	1 951 377

Таблица 20. Портфель негосударственных ценных бумаг Эмитента

Вид	НИН	Номинал	Кол-во	Дата начала обращения	Дата погашения	% ставка	Объем (номинальная стоимость) тыс. тенге
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения							
АО "Банк ЦентрКредит"	KZ2CKY10B455	1 000,00	115 000	29.12.2004	29.12.2014	10,40%	115 000,00
АО "Казинвестбанк"	KZ2CKY07B733	1,00	300 000 000	07.12.2005	07.12.2012	10,90%	300 000,00
АО "БТА Банк"	KZ2CKY10A887	15 000,00	10 000	06.11.2003	06.11.2013	10,70%	150 000,00
АО "Казахстан Кагазы"	KZPC1Y05C020	1,00	700 000 000	07.04.2006	07.04.2011	10,20%	700 000,00
АО "Банк ЦентрКредит"	KZPC3Y10B655	100,00	5 483 600	08.10.2005	08.10.2015	9,70%	548 360,00
АО "Народный Банк Казахстана"	KZPC6Y10B195	10 000,00	20 000	06.07.2005	06.07.2015	7,50%	200 000,00
АО "Банк ЦентрКредит"	KZPC4Y10B653	100,00	5 911 300	27.12.2005	27.12.2015	9,90%	591 130,00

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

АО "Kaspi Bank"	KZ2CKY07B204	20 000,00	51 173	03.06.2004	03.06.2011	9,80%	1 023 460,00
АО "Цесна банк"	KZ2CKY07B626	1,00	598 100 000	08.08.2005	08.08.2012	9,00%	598 100,00
АО "Астана-Финанс"	KZPC2Y15B722	100,00	4 830 000	12.05.2006	12.05.2021	8,00%	483 000,00
АО "Жайремский горно-обогатительный комбинат"	KZ2CKY07B907	100,00	3 900 000	05.04.2006	05.04.2013	9,70%	390 000,00
АО "Народный Банк Казахстана"	KZPC5Y10B197	10 000,00	13 000	11.04.2005	11.04.2015	9,80%	130 000,00
АО "АТФ Банк"	KZ2CKY10B406	100,00	2 600 000	24.07.2006	24.07.2013	8,50%	260 000,00
АО "Цесна банк"	KZPC3Y08B873	1,00	294 120 000	28.06.2006	28.06.2014	9,90%	294 120,00
АО "Kaspi Bank"	KZPC2Y10B467	20 000,00	53 928	04.05.2005	04.05.2015	8,50%	1 078 560,00
Ценные бумаги, предназначенные для продажи							
АО "Досжан темир жолы" (ДТЖ)	KZ2CKY23B672	1 000,00	550 000	02.08.2005	02.08.2028	8,85%	550 000,00
АО "РОСА"	KZ2CKY05C040	1 000,00	410 070	18.05.2006	18.05.2011	10,70%	410 070,00
АО "Эксимбанк Казахстан"	KZPC1Y07C299	100,00	12 382 500	12.11.2006	12.11.2013	9,00%	1 238 250,00
АО "Евразийский Банк"	KZP02Y15C617	100,00	13 634 200	29.08.2008	29.08.2023	13,00%	1 363 420,00
АО "Банк ЦентрКредит"	KZP11Y15B651	100,00	8 299 100	05.12.2007	05.12.2022	13,00%	829 910,00
АО "Банк ЦентрКредит"	KZP13Y15B657	100,00	8 300 000	11.11.2008	11.11.2023	12,00%	830 000,00
АО "Евразийский Банк"	KZP01Y15D252	100,00	7 860 800	15.10.2008	15.10.2023	13,00%	786 080,00
						10,47%	12 869 460,00

В связи с влиянием мирового финансового кризиса увеличилось число казахстанских эмитентов допустивших дефолт по своим обязательствам. Так в инвестиционном портфеле Эмитента присутствуют облигации организаций допустивших дефолт (АО «ДТЖ», АО «БТА Банк», АО «РОСА» и АО «Астана Финанс»). В настоящее время данными организациями проводятся переговоры с инвесторами по реструктуризации своих обязательств.

Необходимо отметить, что облигации АО «ДТЖ», являются инфраструктурными и выпущены под поручительство Правительства Республики Казахстан. АО «БТА Банк» и АО «Астана Финанс» являются организациями с участием государства в уставном капитале.

5. Кредитный портфель Эмитента

Крупными партнерами ИО КИК являются АО «Kaspi Bank», АО «Банк ЦентрКредит», АО «Ипотечная организация «БТА Ипотека», АО «Альянс Банк». На 01 октября 2009 г. ссудный портфель ИО КИК составил 68 811 млн. тенге (табл. 21).

Таблица 21. Ссудный портфель (тыс. тенге)

Наименование банка-партнера	Остаток ссудного портфеля	
	Сумма (тыс. тенге.)	Доля (%)
на 01.01.2007		
АО "Банк ЦентрКредит"	9 842 105	21,1
АО "Kaspi Bank"	9 790 167	21,0
АО "Ипотечная организация "БТА Ипотека"	7 073 108	15,2
АО " Альянс Банк"	4 229 016	9,1
АО "Нурбанк"	2 788 221	6,0
АО "Ипотечная организация "Астана-финанс"	2 452 817	5,3
ДО АО "БТА Банк" - АО "Темірбанк"	2 358 536	5,1

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

АО "Цеснабанк"	1 935 654	4,2
АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания» (доверительное управление)	1 745 894	3,7
АО "Ипотечная организация "Курылыс Ипотека"	1 002 999	2,2
АО "АТФБанк"	893 252	1,9
АО "Казкоммерцбанк"	712 927	1,5
АО "Данабанк"	419 108	0,9
АО "Народный Банк Казахстана"	339 178	0,7
АО "Ипотечная организация "КазИпотека"	328 761	0,7
АО "БТА Банк"	253 060	0,5
ДБ АО "Сбербанк"	237 099	0,5
АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»	145 199	0,3
АО "Ипотечная организация "ДАМУ"	31 529	0,1
АО "Валют - транзит банк"	13 027	0,0
АО "Ипотечная организация "Бирюза"	10 583	0,0
Итого	46 602 239	100,0
Наименование банка-партнера	Остаток ссудного портфеля	
	Сумма (тыс. тенге.)	Доля (%)
на 01.01.2008		
АО "Kaspi Bank"	10 388 667	17,4
АО "Банк ЦентрКредит"	7 943 298	13,3
ДО АО "БТА Банк" - АО "Темірбанк"	7 292 167	12,2
АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания» (доверительное управление)	6 815 303	11,4
АО "Альянс Банк"	6 451 337	10,8
АО "Ипотечная организация "БТА Ипотека"	6 290 763	10,5
АО "Нурбанк"	3 676 824	6,2
АО "Цеснабанк"	1 855 644	3,1
АО "Ипотечная организация "Астана-финанс"	1 682 597	2,8
АО "АТФБанк"	1 496 211	2,5
АО "Казкоммерцбанк"	1 384 942	2,3
АО "БТА Банк"	1 224 605	2,1
АО "Народный Банк Казахстана"	1 106 221	1,9
АО "Ипотечная организация "Курылыс Ипотека"	611 927	1,0
АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»	414 119	0,7
АО "Данабанк"	345 001	0,6
АО "Ипотечная организация "КазИпотека"	291 915	0,5
ДБ АО "Сбербанк"	249 133	0,4
АО "Ипотечная организация "ДАМУ"	50 582	0,1
АО "Ипотечная организация "Бирюза"	40 456	0,1
АО "Ипотечная организация "Алматы Финанс"	28 976	0,0
Итого	59 640 690	100,0
Наименование банка-партнера	Остаток ссудного портфеля	
	Сумма (тыс. тенге.)	Доля (%)
на 01.01.2009		
АО "Kaspi Bank"	11 539 918	16,1
ДО АО "БТА БАНК" - АО "Темірбанк"	10 266 909	14,4
АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания» (доверительное управление)	9 250 717	12,9
АО "Банк ЦентрКредит"	7 245 324	10,1
АО "Ипотечная организация "БТА Ипотека"	7 149 759	10,0
АО "Альянс Банк"	6 638 857	9,3

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

АО "Нурбанк"	3 411 932	4,8
АО "Казкоммерцбанк"	2 733 051	3,8
АО "Народный Банк Казахстана"	2 436 312	3,4
АО "Ипотечная организация "Астана-финанс"	2 011 225	2,8
АО "Цеснабанк"	1 839 336	2,6
АО "БТА Банк"	1 823 193	2,6
АО "АТФБанк"	1 777 603	2,5
АО "Ипотечная организация "Элитстрой Финанс"	1 601 385	2,2
АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»	437 099	0,6
АО "Ипотечная организация "Курылыс Ипотека"	427 053	0,6
ДБ АО "Сбербанк" г.Алматы	337 510	0,5
АО "Данабанк"	305 326	0,4
АО "Ипотечная организация "КазИпотека"	169 198	0,2
АО "Ипотечная организация "Бирюза"	43 690	0,1
АО "Алматинская Региональная Ипотечная Организация"	18 238	0,0
АО "Евразийский Банк"	1 561	0,0
Итого	71 465 196	100,0
Наименование банка-партнера	Остаток ссудного портфеля	
	Сумма (тыс. тенге.)	Доля (%)
на 01.10.2009		
АО "Kaspi Bank"	10 965 606	15,9
ДО АО "БТА БАНК" - АО "Темірбанк"	8 725 006	12,7
АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания» (доверительное управление)	6 528 265	9,5
АО "Банк ЦентрКредит"	6 404 007	9,3
АО "Альянс Банк"	5 941 888	8,6
АО "Ипотечная организация "БТА Ипотека"	5 600 327	8,1
АО "Ипотечная организация "КазИпотека"	4 990 740	7,3
АО "Нурбанк"	3 394 731	4,9
АО "НАРОДНЫЙ БАНК КАЗАХСТАНА"	2 795 178	4,1
АО "КАЗКОММЕРЦБАНК"	2 748 000	4,0
АО "Ипотечная организация "Элитстрой Финанс"	2 402 020	3,5
АО "Ипотечная организация "Астана-финанс"	1 772 608	2,6
АО "АТФБанк"	1 723 231	2,5
АО "Цеснабанк"	1 619 939	2,4
АО "БТА Банк"	1 590 086	2,3
АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»	464 742	0,7
АО "Ипотечная организация "Курылыс Ипотека"	368 811	0,5
ДБ АО "Сбербанк"	361 057	0,5
АО "Данабанк"	268 792	0,4
АО "Евразийский Банк"	76 552	0,1
АО "Алматинская Региональная Ипотечная Организация"	43 247	0,1
АО "Ипотечная организация "Бирюза"	26 198	0,0
Итого	68 811 031	100

Примечание: Сотрудничество Компании с банками-партнерами осуществляется на основании Генерального соглашения и Договора доверительного управления правами требования по ипотечным займам, разработанными в соответствии с действующим законодательством и внутренними документами Компании.

АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания» (доверительное управление) – ипотечные займы, изъятые из доверительного управления банков-партнеров по следующим причинам:

1. Расторжение ГС и договора доверительного управления с АО «Ипотечная организация «Курылыс

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакштанская Ипотечная Компания»

Ипотека», в связи с невыполнением пруденциальных нормативов о размере собственного капитала и последующим отзывом лицензии Агентства Республики Казакштан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций.

2. АО «Ипотечная организация «ДАМУ» уведомило Компанию о добровольном возврате Агентству Республики Казакштан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций лицензии на проведение банковских операций, в связи с невозможностью выполнения пруденциального норматива о размере собственного капитала;

3. АО «Ипотечная организация «Алматы Финанс» уведомило Компанию о намерении реорганизовать ипотечную организацию в микрокредитную организацию, в связи с невозможностью выполнения пруденциального норматива о размере собственного капитала;

4. Расторжение Генерального соглашения и Договора доверительного управления правами требования по ипотечным жилищным займам с АО «Ипотечная организация «Первая Ипотечная Компания», в связи с невозможностью выполнения пруденциального норматива о размере собственного капитала;

5. Выход на рынок прямого кредитования путем приобретения действующей организации – АО Ипотечная организация «Объединенная Ипотечная Компания» (переименована в АО Ипотечная организация «КазИпотека»).

Компания вправе передать вышеуказанный кредитный портфель в доверительное управление иному банку-партнеру. В этой связи, Компания проводит мероприятия по передаче кредитного портфеля в доверительное управление иному банку-партнеру.

В разрезе регионов лидирующие позиции по ипотечному кредитованию населения по программам ИО КИК занимают г. Алматы – 31,9%, г. Астана – 15,4%, Актюбинская область – 9,3% (табл. 22).

Таблица 22. Ссудный портфель АО «ИО «Казакштанская Ипотечная Компания» в разрезе регионов на 01.10.2009 года.

№ п/п	Наименование региона	Остаток ссудного портфеля	
		Сумма (тыс. тенге.)	Доля (%)
1	г. Алматы	21 984 553,67	31,9
2	г. Астана	10 571 441,37	15,4
3	Актюбинская область	6 373 877,97	9,3
4	Павлодарская область	4 022 052,77	5,8
5	Атырауская область	3 660 306,27	5,3
6	Восточно-Казакштанская область	3 554 499,68	5,2
7	Алматинская область	3 477 706,82	5,1
8	Западно-Казакштанская область	3 280 063,06	4,8
9	Южно-Казакштанская область	3 274 172,01	4,8
10	Карагандинская область	1 487 965,74	2,2
11	Костанайская область	1 473 151,30	2,1
12	Жамбылская область	1 261 986,90	1,8
13	Северо-Казакштанская область	1 244 049,34	1,8
14	Кызылординская область	1 193 716,67	1,7
15	Акмолинская область	1 003 321,57	1,5
16	Мангистауская область	948 166,02	1,4
	Всего	68 811 031,15	100,0

По состоянию на 1 октября 2010 года ссудный портфель Эмитента составляет 68,8 млрд. тенге по 24 831 заемщику, в том числе: по специальной программе в сумме 41,5 млрд. тенге по 17 750 заемщикам и по рыночной программе в сумме 27,4 млрд. тенге по 7 081

заемщику.

Таблица 23. Динамика ссудного портфеля Эмитента (тыс. тенге)

Программа кредитования		01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.10.2009
Специальная программа	Сумма	14 723 978	27 480 073	40 074 816	41 460 196
	кол-во	6 233	11 891	17 166	17 750
Рыночная программа	Сумма	31 878 261	32 160 617	31 390 380	27 350 835
	кол-во	12 854	9 880	8 982	7 081
Итого по программам	Сумма	46 602 239	59 640 690	71 465 196	68 811 031
	кол-во	19 087	21 772	26 148	24 831

Таблица 24. Средние процентные ставки по кредитам в разрезе валюты (тыс. тенге)

Валюта кредита	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.10.2009
тенге	46 602 238,79	59 640 689,64	71 465 195,84	68 811 031,15
Ставка, %	12,84	12,93	12,91	11,37
Всего	46 602 239	59 640 690	71 465 196	68 811 031
Ставка, %	12,84	12,93	12,91	11,37

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

Группа кредитов	На 01.10.2009г.				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	66 124 724	0%	0		70 667 358	0%	0	0,0%
2.Сомнительные	2 400 926		404 324	55,4%	795 898		93 647	86,0%
1)сомнительные 1 категории – при своевременной и полной оплате платежей	807 744	5%	40 387	5,5%	349 527	5%	17 476	16,0%
2)сомнительные 2 категории – при задержке или неполной оплате платежей	451 667	10%	45 167	6,2%	216 346	10%	21 635	19,9%
3)сомнительные 3 категории – при своевременной и полной оплате платежей	452 397	20%	90 479	12,4%	87 474	20%	17 495	16,1%
4)сомнительные 4 категории – при	465 073	25%	116 269	15,9%	136 938	25%	34 234	31,4%

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

задержке или неполной оплате платежей								
5)сомнительные 5 категории	224 045	50%	112 022	15,3%	5 613	50%	2 807	2,6%
Безнадежные	325 754	100%	325 754	44,6%	15 295	100%	15 295	14,0%
Всего (1+2+3)	68 851 404		730 078	100,0%	71 478 551		108 942	100,0

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%	198 561	70,7%	156 819	100%	156 819	97,4%
Всего (1+2+3)	59 651 567		281 047	100%	46 605 986		160 927	100%

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

По состоянию на 1 октября 2009 года провизии, созданные по кредитному портфелю, увеличились в сравнении с началом года и составляют 1,06% от кредитного портфеля, в том числе доля созданных провизий по безнадежным кредитам составляет 0,47%. Данное обстоятельство обусловлено ухудшением платежеспособности населения вызванного влиянием мирового финансового кризиса начавшегося в середине 2007 года на экономическую ситуацию в стране. Наблюдается тенденция увеличения количества займов с просроченной задолженностью более 90 дней. В основном к данным кредитам относятся кредиты, выданные в рамках Государственной программы с ликвидным залоговым обеспечением и 100% гарантией возмещения убытков кредитора от АО «Казакстанский Фонд Гарантирования Ипотечных Кредитов». Максимальная сумма кредита выданного по Государственной программе не превышала 5 000 тыс. тенге. Компания приступает к процедуре внесудебной реализации залогового обеспечения при просроченной задолженности более 90 дней. Как правило, получив уведомления о проведении торгов, заемщики производят полное погашение просроченной задолженности. Всего Компанией было реализовано с торгов 2 объекта недвижимости. Таким образом, увеличение размера созданных провизий связано с количеством заемщиков допустивших просрочку платежей и побывавших в зоне торгов.

Таблица 26. Отраслевая и валютная структура кредитного портфеля (тыс. тенге)

Наименование	2008	01.10.2009
	Сумма	Сумма
Ипотечные займы:	71 465 196	68 811 031
- в тенге	71 465 196	68 811 031
- в ин. валюте	0	0
Итого кредитов и авансов клиентам	71 465 196	68 811 031

В кредитном портфеле Эмитента отсутствуют кредиты, но долю которых приходится 10 и более процентов от размера собственного капитала Эмитента.

6. Средства в банках и других финансовых организациях.

По состоянию на 01.10.09г. Эмитентом размещены на депозитах в банках второго уровня денежные средства в размере 12,4 млрд. тенге.

Таблица 27. Средства Эмитента, размещенные на депозитах в банках второго уровня.

на 01.10.2009 года					
№ п/п	Наименование	Дата открытия	Дата погашения	Сумма вклада по договору	% ставка
1	АО "Kaspi Bank"	29 октября 2008 г.	29 октября 2009 г.	1 000 000	11,00%
2	АО "Народный Банк Казахстана"	6 января 2009 г.	6 января 2010 г.	1 000 000	11,00%
3	АО "Kaspi Bank"	13 января 2009 г.	13 января 2010 г.	2 000 000	11,00%
4	АО "Kaspi Bank"	13 февраля 2009 г.	13 февраля 2010 г.	2 500 000	11,00%
5	АО "Нурбанк"	17 февраля 2009 г.	17 февраля 2010 г.	700 000	12,50%

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»

		г.			
6	АО "Kaspi Bank"	14 апреля 2009 г.	14 апреля 2010 г.	1 200 000	11,00%
7	АО "Народный Банк Казахстана"	21 апреля 2009 г.	21 апреля 2010 г.	1 000 000	10,00%
8	АО "Kaspi Bank"	28 апреля 2009 г.	28 апреля 2010 г.	1 000 000	11,00%
9	АО "Kaspi Bank"	27 мая 2009 г.	27 мая 2010 г.	1 000 000	11,00%
10	АО "Kaspi Bank"	30 июля 2009 г.	30 июля 2010 г.	1 000 000	11,00%
				12 400 000	11%
на 01.01.2009 года					
№ п/п	Наименование	Дата открытия	Дата погашения	Сумма сделки	% ставка
1	АО "Народный Банк Казахстана"	18 апр 08	18 апр 09	1 000 000	10,0%
2	АО "БТА Банк"	01 фев 08	01 фев 09	2 350 000	11,1%
3	АО "БТА Банк"	27 дек 07	27 янв 09	1 000 000	11,5%
4	АО "БТА Банк"	28 дек 07	28 янв 09	500 000	11,5%
5	АО "Темірбанк" (ДО АО "БТА Банк")	23 май 08	23 май 09	1 000 000	12,0%
6	АО "Нурбанк"	08 июл 08	08 июл 09	500 000	12,0%
7	АО "Kaspi Bank"	29 окт 08	29 окт 09	1 000 000	11,0%
				7 350 000	11,2%
на 01.01.2008 года					
№ п/п	Наименование	Дата открытия	Дата погашения	Сумма сделки	% ставка
1	АО "Казкоммерцбанк"	25 янв 07	25 янв 08	1 000 000	8,5%
2	АО "Цеснабанк"	19 апр 07	19 апр 08	500 000	11,1%
3	АО "Альянсбанк"	29 июн 07	27 июн 08	1 350 000	9,0%
4	АО "Альянсбанк"	21 дек 07	14 янв 08	5 066 877	9,0%
5	АО "Казкоммерцбанк"	27 дек 07	27 дек 08	1 000 000	12,0%
6	АО "Банк ТуранАлем"	27 дек 07	27 янв 09	1 000 000	11,5%
7	АО "Народный Банк Казахстана"	27 дек 07	27 дек 08	1 000 000	11,0%
8	АО "Банк ЦентрКредит"	26 дек 07	26 дек 08	338 200	12,5%
9	АО "Банк ТуранАлем"	28 дек 07	28 янв 09	500 000	11,5%
				11 755 077	9,89%
на 01.01.2007 года					
№ п/п	Наименование	Дата открытия	Дата погашения	Сумма сделки	% ставка
1	АО "Альян Банк"	18 сен 06	20 мар 07	1 500 000	7,0%
2	АО "Цеснабанк"	03 апр 06	03 апр 07	500 000	8,5%
3	АО "Казинвестбанк"	04 апр 06	04 апр 07	500 000	9,0%
				2 500 000	7,7 %

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

Таблица 28. Средства Эмитента, размещенные на текущих счетах в банках второго уровня.

на 01.01.2009 года					
№ п/п	Наименование	Вид операции	Дата открытия	Сумма сделки	% ставка
1	АО "Казинвестбанк"	текущий счет	05 ноя 08	1 000 000 000,00	9%
				1 000 000 000,00	9%
на 01.10.2009 года					
№ п/п	Наименование		Дата открытия	Сумма	% ставка
1	АО "Народный Банк Казахстана"	текущий счет	25 февраля 2009 г.	3 637 395 115,88	6%
2	АО "Нурбанк"	текущий счет	27 мая 2009 г.	1 863 034 222,78	3,5%
				5 500 431 808,66	5,15%

Таблица 29. Динамика размещения средств в банках второго уровня.

	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	на 01.10.2009
Депозиты:	2 500 000	11 755 077	7 350 000	12 400 000
- в тенге	2 500 000	11 755 077	7 350 000	12 400 000
текущие счета:	0	0	1 000 000	5 500 432
- в тенге	0	0	1 000 000	5 500 432
Всего	2 500 000	11 755 077	8 350 000	17 900 432

7. Средняя доходность по активам Эмитента.

Таблица 30. Средняя доходность по активам Эмитента за 3 года

Наименование	2006		2007		2008		на 01.10.2009	
	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%	12 400	9,39%
Текущие счета	0	0,00%	0	0,00%	1 000	9,00%	5 500	4,38%
ГЦБ	3 685	5,75%	1 973	5,52%	1 000	5,52%	1 951	5,52%
НЦБ	8 067	6,32%	8 100	9,13%	1 951	9,01%	12 869	10,38%
Кредиты	45 268	9,91%	59 641	10,27%	71 231	10,83%	68 811	9,59%
Всего	59 520	9,03%	81 469	9,76%	82 532	10,38%	101 531	9,30%

Пассивы

1. Структура акционерного капитала

Таблица 31. 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

Таблица 32. Акционерный капитал (тыс. тенге)

Наименование	На 01.10.2009 г.	2008	2007	2006
Акционерный капитал	28 932 661	26 420 000	17 920 000	8 900 000
Эмиссия акций	-	2 500 000	8 500 000	9 020 000
Эмиссионный доход	-	12 661	-	-
Выкупленные собственные облигации	- 1 089 922	-1 089 922	-	-

За периоды с 2006 по 2008 годы в акционерном капитале Эмитента произошли следующие изменения:

Согласно постановлению Правительства РК от 12.12.2005 года №1235 «Об утверждении паспортов республиканских бюджетных программ на 2006 год уставный капитал пополнился на 9 020 млн. тенге.

В соответствии с постановлением Правительства РК «Об утверждении Плана первоочередных действий по обеспечению стабильности социально-экономического развития Республики Казахстан от 6 ноября 2007 года №1039 и приказом Министерства Финансов РК № 415 от 26 ноября 2007 года был увеличен уставный капитал Компании на 8 500 млн. тенге.

Увеличение уставного капитала Компании в 2008 году связано с продажей простых акций на сумму 2 513 млн. тенге.

В 2008 году Компанией осуществлен выкуп собственных простых акций на сумму – 1 090 млн. тенге.

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.

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

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.

По состоянию на 01 октября 2009 года уставный капитал Компании составил 28 933 млн. тенге.

Таблица 33. Выплаченные дивиденды, размер дивиденда на одну простую акцию (тыс. тенге)

Наименование	На 01.10.2009 г.	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Выплаченные дивиденды	-	247 903	439 376	96 316	70 508	176 903	-	-	5 450
Размер дивиденда на одну простую акцию	-	88,79	166	54	79	708	-	-	55

2. Средства банков и других финансовых организаций

В соответствии с Кредитным Соглашением от 10.12.07г. был привлечен 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 34. График погашения международного кредита Credit Suisse

Дата Погашения	Сумма взноса для погашения Кредита (в долларах США)
Декабрь 2010 года	11 111 111,11
Июнь 2011 года	11 111 111,11
Декабрь 2011 года	11 111 111,11
Июнь 2012 года	11 111 111,11
Декабрь 2012 года	11 111 111,11
Июнь 2013 года	11 111 111,11
Декабрь 2013 года	11 111 111,11
Июнь 2014 года	11 111 111,11
Декабрь 2014 года	11 111 111,11

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

В соответствии с Кредитным договором №9ФИА022 от 26.12.07г. был привлечен бюджетный кредит от министерства финансов Республики Казахстан 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 одновременно по истечении срока кредита.

3. Депозиты клиентов.

Эмитент не открывает депозиты физических и юридических лиц.

4. 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 «Казакстанская фондовая биржа».

Полученные от размещения облигаций средства направляются на финансирование приобретения прав требования по ипотечным займам и исполнение Эмитентом своих обязательств.

Второй выпуск

Вид облигаций	Именные купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	11 августа 2003 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Национальным Банком 13 августа 2003 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером А85, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY10A853
Дата погашения	01 октября 2013 года
Объем выпуска	3 000 000 000 (три миллиарда) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <i>[индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр]</i> плюс 0,8 (ноль целых восемь десятых)
Периодичность выплаты купонного вознаграждения	2 раза в год
Размещенный объем	1 500 000 000 тенге
Средневзвешенная ставка доходности при размещении	7,7%
Объем привлеченных от размещения облигаций денег	3 018 213 966,69 тенге

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

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»

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)
Периодичность выплаты купонного вознаграждения	2 раза в год
Размещенный объем	2 952 450 000 тенге
Средневзвешенная ставка доходности при размещении	8,39%
Объем привлеченных от размещения облигаций денег	4 983 038 252,27 тенге

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

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

Четвертый выпуск

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	01 февраля 2004 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 17 января 2004 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером В07, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY10B075
Дата погашения	01 апреля 2014 года

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

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)
Периодичность выплаты купонного вознаграждения	2 раза в год
Размещенный объем	2 952 450 000 тенге
Средневзвешенная ставка доходности при размещении	6,96%
Объем привлеченных от размещения облигаций денег	5 054 382 290,11 тенге

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 В22, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY07B220
Дата погашения	01 апреля 2011 г
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <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)
Периодичность выплаты купонного вознаграждения	2 раза в год
Размещенный объем	4 111 100 000 тенге
Средневзвешенная ставка доходности при размещении	7,29%
Объем привлеченных от размещения облигаций денег	5 071 691 742,28 тенге

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

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

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

Седьмой выпуск

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	01 октября 2004 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 10 сентября 2004 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером В30, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY07B303
Дата погашения	01 октября 2011 г
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: [уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] минус [100] плюс 0,1 (ноль целых одна десятая)
Периодичность выплаты купонного вознаграждения	2 раза в год
Размещенный объем	5 000 000 000 тенге
Средневзвешенная ставка доходности при размещении	7,05%
Объем привлеченных от размещения облигаций денег	5 149 422 025,26 тенге

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

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	01 октября 2004 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 10 сентября 2004 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером В31, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY10B315
Дата погашения	01 октября 2014 г
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом:

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»

Периодичность выплаты купонного вознаграждения	[уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] минус [100] плюс [фиксированная маржа].
Размещенный объем	2 раза в год
Средневзвешенная ставка доходности при размещении	5 000 000 000 тенге
Объем привлеченных от размещения облигаций денег	9,84%
	4 798 282 481,99 тенге

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.

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.
Периодичность выплаты купонного вознаграждения	2 раза в год
Размещенный объем	5 000 000 000 тенге
Средневзвешенная ставка доходности при размещении	7,95%
Объем привлеченных от размещения облигаций денег	4 782 193 145,34 тенге

Одиннадцатый выпуск (первый в рамках второй облигационной программы)

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата начала обращения	10 апреля 2005 года

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

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 B54-1, 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.
Периодичность выплаты купонного вознаграждения	2 раза в год
Размещенный объем	5 000 000 000 тенге
Средневзвешенная ставка доходности при размещении	7,25%
Объем привлеченных от размещения облигаций денег	4 995 638 716,18 тенге

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 B54-2, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZPC2Y12B547
Дата погашения	10 апреля 2017 г
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: [уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] минус [100] плюс [фиксированная маржа]. Установлен верхний предел ставки вознаграждения по облигациям: 7,5 процентов годовых.
Периодичность выплаты купонного вознаграждения	2 раза в год
Размещенный объем	5 000 000 000 тенге
Средневзвешенная ставка доходности при размещении	7,41%
Объем привлеченных от размещения облигаций денег	5 148 728 592,80 тенге

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 B54-4, 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.
Периодичность выплаты купонного вознаграждения	2 раза в год
Размещенный объем	5 000 000 000 тенге
Средневзвешенная ставка доходности при размещении	13,86%
Объем привлеченных от размещения облигаций денег	3 488 257 430,00 тенге

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 C49-2, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZPO2Y09C495
Дата погашения	10 июня 2016 года
Объем выпуска	10 000 000 000 (десять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <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: 12 процентов годовых.
Периодичность выплаты купонного вознаграждения	2 раза в год
Размещенный объем	10 000 000 000 тенге

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

Средневзвешенная ставка доходности при размещении	18,07%
Объем привлеченных от размещения облигаций денег	7 241 488 578,99 тенге

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
Периодичность выплаты купонного вознаграждения	2 раза в год
Размещенный объем	5 000 000 000 тенге
Средневзвешенная ставка доходности при размещении	13,08%
Объем привлеченных от размещения облигаций денег	4 837 669 890,00 тенге

Двадцатый выпуск (четвертый в рамках третьей облигационной программы)

Вид облигаций	Агентские именные, купонные облигации, с обеспечением
Дата начала обращения	15 июля 2009 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 15 июля 2009 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером С49-4, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZP04Y04C492
Дата погашения	15 июля 2009 года
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: [уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] минус [100] плюс [фиксированная маржа]. Установлен верхний предел ставки вознаграждения по облигациям: 11 процентов годовых.
Периодичность выплаты купонного вознаграждения	2 раза в год
Размещенный объем	5 000 000 000 тенге
Средневзвешенная ставка доходности при	18,7%

размещении	
Объем привлеченных от размещения облигаций денег	3 905 493 758,33 тенге

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

Таблица 35. Сведения о погашениях облигаций Эмитента за последние три года.

Выпуски облигаций	НИН	Размещенный объем	Дата начала обращения	Дата погашения
Пятый	KZ2CKY05B216	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

Финансовые результаты Эмитента

1. Анализ финансовых результатов.

Таблица 36. 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	13 600 000	22 000 000
Чистый доход	981 630	1 017 822	226 578	-6 164 686	41 458	87 280
Всего доходов	5 076 265	6 239 469	9 334 809	10 504 408	10 117 832	10 063 459
Процентный доход	4 893 304	6 096 331	9 276 929	8 960 518	8 869 103	7 380 107
Всего расходов	4 094 635	5 221 647	9 108 231	16 669 094	10 076 374	9 976 179

1.1. Структура доходов Эмитента

Доходы Эмитента за период с 2006 года по 2008 год увеличились на 4 259 млн. тенге, в частности с 5 076 млн. тенге до 9 335 млн. тенге соответственно. В структуре доходов наибольшая доля доходов приходится на вознаграждения по займам. Доля их в объеме полученных доходов в 2008 году составила 73% или 6 831 млн. тенге

Таблица 37. Доходы Эмитента (тыс. тенге)

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»

Вид дохода	На 01.10.2009 г.		2008		2007		2006	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
по корреспондентским счетам и размещенным вкладам	948 412	11%	1 068 644	12%	236 334	4%	157 053	3%
Вознаграждения по займам	4 813 778	54%	6 830 921	73%	5 013 884	80%	4 222 383	83%
Вознаграждения по ценным бумагам	1 186 290	13%	865 347	9%	798 418	13%	513 868	10%
Прочие доходы	2 027 799	22%	569 897	6%	190 833	3%	182 961	4%
Итого доходы	8 976 279	100%	9 334 809	100%	6 239 469	100%	5 076 265	100

В 2006 году доля вознаграждения по займам в общей сумме доходов составила 83% или 4 222 млн. тенге. В 2007 году данный показатель вырос до 5 013 млн. тенге. За период с 2008 года по отчетную дату на 01 октября 2009 года доходы уменьшились на 358 млн. тенге. Доля вознаграждения по займам в общей сумме доходов на 01 октября текущего года составила 54% или 4 813 млн. тенге. Уменьшение доходов связано с невыполнением плана приобретения прав требования по ипотечным займам по рыночной программе, полным и досрочным погашением ипотечных займов, увеличением объемов обратного выкупа банками-партнерами прав требования по ипотечным займам из-за неплатежеспособности заемщиков и несоответствия требованиям Компании. В структуре доходов по состоянию на 01 октября 2009 года также наблюдается уменьшение доли доходов, получаемые в виде вознаграждения по корреспондентским счетам и размещенным вкладам, которые составили 11% или 948 млн. тенге в общей сумме доходов.

1.2. Структура расходов Эмитента

Расходы Эмитента за период с 2006 года по 2008 год увеличились на 5 014 млн. тенге. В 2008 году в структуре показателя расходов наибольшая доля пришлась на расходы, связанные с выплатой вознаграждения по ипотечным агентским облигациям, доля составила 58% (6 075 млн. тенге) (табл. 38)

Таблица 38. Расходы Эмитента (тыс. тенге)

Вид расхода	На 01.10.2009 г.		2008		2007		2006	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения:	6 088 184	49%	7 134 168	67%	3 965 866	76%	2 915 873	71%
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	939 370	8%	1 058 839	9%	38 013	1%	0	0
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения по ценным бумагам	5 148 814	41%	6 075 329	58%	3 927 853	75%	2 915 873	71%
Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения	0	%	0	0	0		0	0
Расходы, не связанные с	6 346 581	51%	1 974 063	33%	1 255 781	24%	1 178 762	29%

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

выплатой вознаграждения:									
Расходы по выплате комиссионных и сборов	60 025	0,4%	38 912	1%	63 909	1%	78 151	2%	
Расходы на оплату труда и командировочные	371 051	3%	660 293	7%	601 388	12%	469 782	12%	
Расходы по выплате налогов	38 862	0,3%	236 258	2%	222 538	4%	134 662	3%	
Амортизационные отчисления	175 929	1,3%	214 116	2%	122 665	2%	45 648	1%	
Прочие расходы	5 700 714	46%	824 484	23%	245 281	5	450 519	11%	
Итого расходы	12 434 765	100%	9 108 231	100%	5 221 647	100%	4 094 635	100%	

В 2008 году наблюдается увеличение расходов, связанных с выплатой вознаграждения по привлеченным займам, составившие в 2008 году 1 059 млн. тенге или 9%, в том числе расходы, связанные с выплатой вознаграждения по привлеченному в 2007 году международному займу от международного инвестиционного фонда «Credit Suisse» на сумму в размере 1 011 млн. тенге, по займу, полученному от государства в лице Правительства РК на сумму в размере 12млн.тенге.

По состоянию на 01 октября текущего года сумма расходов Компании составила 12 434 млн. тенге. В сравнении с 2008 годом расходы увеличились на 3 327 млн. тенге. Расходы, связанные с выплатой вознаграждения по международному займу от международного инвестиционного фонда «Credit Suisse» составили сумму 930 млн. тенге, расходы по государственному займу составили сумму 9 млн. тенге. По состоянию на 01 октября текущего года рост расходов, не связанных с выплатой вознаграждения составил 51% или 6 346 млн. тенге. В данной структуре расходов наибольшую долю расходов составили прочие расходы, составившие 5 700 млн. тенге или 46% . Прочие расходы составили расходы от переоценки курсовой разницы по международному займу «Credit Suisse» на сумму 3 874 млн. тенге, расходы по провизиям по займам составили 1 131 млн. тенге, расходы по провизиям по ценным бумагам составили 550 млн. тенге. Увеличение расходов по переоценке курсовой разницы по международному займу «Credit Suisse» связано с резкой девальвацией курса KZT/USD, произошедшей в феврале месяце текущего года, когда курс доллара США повысился с 122, 32 тенге до 143, 98 тенге

2. Коэффициенты

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 10. Финансовые коэффициенты

	2006 г.	2007 г.	2008г.	01.10.2009 г.	Методика расчета
Доходность капитала (ROE)	4,8%	2,81%	1,54%	-13,10%	доходность капитала (ROE) = чистый доход / собственный капитал
Доходность активов (ROA)	1,5%	0,78%	0,44%	-3,20%	доходность активов (ROA) = чистый доход / балансовая

Инвестиционный меморандум АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

					стоимость активов
--	--	--	--	--	-------------------

Таблица 11. Показатели финансовой устойчивости

Наименование показателей	2006 г.	2007 г.	2008г.	01.10.2009 г	Методика расчета
Коэффициент заемных средств к собственному капиталу (левередж)	219,5%	360,29%	253,02%	309%	Отношение всех обязательств к собственному капиталу
Коэффициент привлечения средств	68,7%	72,24%	71,67%	75,54%	Отношение всех обязательств ко всем активам
Коэффициент финансовой независимости	31,3%	27,76%	28,32%	24,46%	Отношение суммы собственного капитала к активам
Коэффициент маневренности собственного капитала	26,2%	59,62%	43,45%	18, 87%	Отношение чистого оборотного капитала (разница между текущими активами и текущими обязательствами) к собственному капиталу

Таблица 12. Показатели ликвидности

Наименование показателей	2006г.	2007 г.	2008г.	01.10.2009 г.	Методика расчета
Коэффициент текущей ликвидности	967,7%	114,66%	824,00%	273,27%	Отношение текущих активов к текущим обязательствам
Коэффициент быстрой ликвидности	284,3%	3636%	823%	448%	Отношение быстрореализуемых активов к текущим обязательствам
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,03%	3636%	336%	212%	Отношение денежных средств и краткосрочных инвестиций к текущим обязательствам
Чистый оборотный капитал (тыс.)	5 243 738	17 396 146	13 186 684	4 979 951	Разность между текущими активами и текущими пассивами

3. Сведения о пруденциальных нормативах

Компания выполняет пруденциальные нормативы согласно постановления Правления Национального Банка Республики Казахстан от 25 июля 2003 года N 251 «О пруденциальных нормативах для финансового агентства и порядке утраты статуса финансового агентства»:

Таблица 42. Пруденциальные нормативы (тыс. тенге)

Вид показателя	На 01.10.2009 г.	2008	2007	2006
----------------	------------------	------	------	------

	Расчетное значение	Нормативное значение	Расчетное значение	Нормативное значение	Расчетное значение	Нормативное значение	Расчетное значение	Нормативное значение
Коэффициент достаточности собственного капитала, k1	0,28	не менее 0,08	0,28	не менее 0,08	0,27	не менее 0,08	0,30	не менее 0,08

Денежные потоки

1. Краткий анализ отчета о движении денежных средств Эмитента в разрезе операционной, инвестиционной, финансовой деятельности (см. приложения отчетов о движении денежных средств, составленные косвенным методом)

Операционная деятельность

За последние три года и по состоянию на 01 октября 2009 года наблюдается увеличение операционных активов: в 2006 году на сумму 12 639 млн. тенге, в 2007 году на сумму 29 735 млн. тенге, в 2008 году на сумму 1 656 млн. тенге, по состоянию на 01 октября 2009 года наблюдается увеличение операционных активов на сумму 2 447 млн. тенге. Увеличение операционных активов связано с выкупом прав требований по займам, приобретением ценных бумаг, классифицированных, как предназначенные для торговли, размещением депозитов в банках второго уровня.

В операционных обязательствах наблюдается уменьшение в 2006 году на сумму 112 млн. тенге, в 2007 году увеличение на сумму 435 млн. тенге, в 2008 году уменьшение на сумму 5 млн. тенге, по состоянию на 01 октября 2009 года уменьшение на сумму 158 млн. тенге. Увеличение операционных обязательств в 2007 году связано с начислением расходов по аудиторским услугам, расчетам по налогам и обязательным платежам в бюджет, расчетам с работниками.

Инвестиционная деятельность

Уменьшение денег от инвестиционной деятельности наблюдается в 2006 году на сумму 1 062 млн. тенге, в 2007 году на сумму 229 млн. тенге, в 2008 году на сумму 1 638 млн. тенге, на 01 октября 2009 года денежные средства увеличились на сумму 859 млн. тенге. Уменьшение денег объясняется приобретением ценных бумаг, покупкой основных средств и нематериальных активов. Увеличение денег на 01 октября 2009 года связано с погашением ценных бумаг, удерживаемых до погашения на сумму 1 082 млн. тенге. Уменьшение денег от инвестиционной деятельности в 2008 году связано с приобретением дочерней организации АО «ИО «КазИпотека», с покупкой негосударственных ценных бумаг, классифицированных как в наличии для продажи и удерживаемые до погашения и с приобретением основных средств, в том числе с приобретением административного здания.

Финансовая деятельность

Увеличение денег от финансовой деятельности наблюдается в 2006 году на сумму 22 438 млн. тенге, в 2007 году на сумму 39 698 тыс. тенге, в 2008 году на сумму 1 358 млн. тенге, по состоянию на 01 октября 2009 года деньги увеличение денег от финансовой деятельности составило сумму 3 031 млн. тенге. Увеличение денег связано с дополнительной



Информационный меморандум АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»

Увеличение денег от финансовой деятельности наблюдается в 2006 году на сумму 198 млн. тенге, в 2007 году на сумму 39 698 тыс. тенге, в 2008 году на сумму 1 358 млн. тенге, по состоянию на 01 октября 2009 года деньги увеличение денег от финансовой деятельности составило сумму 3 031 млн. тенге. Увеличение денег связано с дополнительной эмиссией акций в 2006 году на сумму 9 020 млн. тенге, в 2007 году на сумму 8 500 млн. тенге, привлечением международного займа от международного инвестиционного фонда «Credit Suisse» на сумму 10 247 млн. тенге, с получением государственного займа от Правительства РК на сумму 12 000 млн. тенге. В 2008 году увеличение денег связано с размещением государственных акций на сумму 2 513 млн. тенге, а также с получением второго транша по международному займу на сумму 1 770 млн. тенге. Уменьшение денег от финансовой деятельности связано с погашением выпущенных облигаций, выплатой дивидендов, выкупа собственных простых акций.

2. Прогноз денежных потоков Эмитента на ближайшие три года (приложение 2).

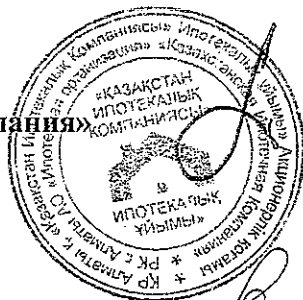
Другая существенная информация

1. Выданные гарантии.

Эмитентом не выдавались какие-либо гарантии.

Председатель Правления

АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»



Ибадуллаев А.А.

Главный бухгалтер

АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»

Сагимкулова Б.Д.



Приложение 1. Прогноз основных показателей на 2010-2015 годы

Наименование показателей	Ед. измер.	2010 г.	2011 г.	2012 г .	2013 г.	2014 г .	2015 г.
		план	прогноз	прогноз	прогноз	прогноз	прогноз
В	Г	4	5	6			
Доходы, в том числе	тыс. тенге	10 117 832,00	10 063 459,00	10 947 077,00	11 830 695,00	12 540 536,70	13 292 968,90
Доход от основной деятельности	тыс. тенге	6 552 454,00	6 602 552,00	7 276 992,00	7 951 432,00	8 428 517,92	8 934 229,00
Расходы, в том числе	тыс. тенге	10 076 374,00	9 976 179,00	10 843 472,00	11 710 765,00	12 413 410,90	13 158 215,55
Себестоимость реализованной продукции	тыс. тенге	1 434 317,00	1 367 121,00	1 457 692,00	1 548 263,00	1 641 158,78	1 739 628,31
Расходы периода	тыс. тенге	7 239 146,00	7 185 557,00	7 961 780,00	8 738 003,00	9 262 283,18	9 818 020,17
Корпоративный подоходный налог	тыс. тенге	-	-	-	-	-	-
Валовой доход	тыс. тенге	5 118 137,00	5 235 431,00	5 819 300,00	6 403 169,00	6 787 359,14	7 194 600,69
Налогооблагаемый доход	тыс. тенге	41 458,00	87 280,00	103 605,00	119 930,00	127 125,80	134 753,35
Чистый доход (убыток)	тыс. тенге	41 458,00	87 280,00	103 605,00	119 930,00	127 125,80	134 753,35
Размер дивидендов, в том числе					-	-	-
на одну простую акцию	тенге	8,00	16,00	19,00	22,00	23,32	24,72
на государственный пакет акций	тыс. тенге	20 729,00	43 640,00	51 803,00	59 966,00	63 563,96	67 377,80

Приложение 2. Прогноз движения денег на 2010-2015 годы (тыс. тенге)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Вознаграждения						
по корреспондентским и текущим счетам	12 250,00			12 250,00	12 250,00	12 250,00
по размещенным вкладам	1 136 112,00	1 136 112,00	1 136 112,00	1 136 112,00	1 136 112,00	1 136 112,00
по ценным бумагам	986 825,00	1 018 825,00	1 018 825,00	1 018 825,00	1 018 825,00	1 018 825,00
Реализация финансовых активов						
собственные облигации	5 800 000,00	15 092 064,00	15 599 349,00	8 000 000,00	14 000 000,00	10 000 000,00
облигации, удерживаемые с целью погашения, торговли или для продажи	20 000,00			2 038 257,00	409 120,00	2 548 050,00
Поступление денег, размещенных во вклады	6 400 000,00	6 400 000,00	6 400 000,00	6 400 000,00	6 400 000,00	6 400 000,00
Прочие поступления	1 445 200,00	45 270,00	45 270,00	45 270,00	45 270,00	45 270,00
Реализация продукции	23 406 130,00	16 021 246,00	15 403 531,00	14 262 698,00	14 262 698,00	14 262 698,00
Поступление денег, всего	39 206 517,00	39 713 517,00	39 603 087,00	32 913 412,00	37 284 275,00	35 423 205,00
Административные расходы	1 106 928,00	1 065 636,00	1 056 896,00	1 672 744,00	1 672 744,00	1 672 744,00
Приобретение финансовых активов, всего						
Размещение денег во вклады	12 400 000,00	6 400 000,00	3 519 994,00	3 519 994,00	3 519 994,00	3 519 994,00
Погашение облигаций	5 890 490,00	7 153 113,00	5 778 297,00	5 730 467,21	8 874 204,89	10 000 000,00
Оплата вознаграждения, всего	6 252 961,00	7 917 998,00	5 092 574,00	6 078 574,00	6 978 574,00	6 395 008,61
Прочие выплаты:	73 117,00	6 720,00	7 219,00	7 219,00	7 219,00	7 219,00
Приобретение прав требования	13 600 000,00	15 321 671,00	16 239 988,00	15 321 671,00	16 239 988,00	15 321 671,00
Выбытие денег, всего	39 323 496,00	37 865 138,00	31 694 968,00	32 330 669,21	37 292 723,89	36 916 636,61
Деньги на начало периода	5 244 227,00	5 127 248,00	6 975 627,00	14 883 746,00	15 466 488,79	15 458 039,90
Деньги на конец периода	5 127 248,00	6 975 627,00	14 883 746,00	15 466 488,79	15 458 039,90	13964608,29

Список аффилированных лиц акционерного общества «Казахстанская Ипотечная Компания»					
Физические лица					
№	Фамилия Имя Отчество (при наличии)	Дата рождения*	Основания для признания аффилированности**	Дата появления аффилированности*	Примечания
1	2	3	4	5	6
АО "Казахстанская Ипотечная Компания" физ. лица					
Совет директоров					
1	Ергожин Даулет Едилович	26.04.1979 г.	пп.3) п.1 ст. 64	01.02.2007 г.	Председатель СД
	Ергожина Асель Нурлановна	17.05.1979 г.	пп.2) п.1 ст.64	01.02.2007 г.	супруга
	Ергожина Амина Даулетовна	25.10.1998 г.	пп.2) п.1 ст.64	01.02.2007 г.	дочь
	Ергожина Рабия Даулетовна	24.05.2000 г.	пп.2) п.1 ст.64	01.02.2007 г.	дочь
	Ергожа Гасыр	16.08.2005 г.	пп.2) п.1 ст.64	01.02.2007 г.	сын
	Ергожин Амир Даулетович	02.08.2008 г.	пп.2) п.1 ст.64	02.08.2008 г.	сын
	Ергожин Едил Ергожаевич	07.11.1941 г.	пп.2) п.1 ст.64	01.02.2007 г.	отец
	Ергожина Зеннат Мамбетовна	20.12.1941 г.	пп.2) п.1 ст.64	01.02.2007 г.	мать
	Нургалиева Даметкен Едиловна	28.12.1968 г.	пп.2) п.1 ст.64	01.02.2007 г.	сестра
	Ергожина Гаухар Едиловна	12.03.1970 г.	пп.2) п.1 ст.64	01.02.2007 г.	сестра
	Хамзабаев Нурлан Жангалиевич	15.08.1959 г.	пп.2) п.1 ст.64	01.02.2007 г.	отец супруги
	Хамзабаев Аскар Нурланович	15.11.1980 г.	пп.2) п.1 ст.64	01.02.2007 г.	брат супруги
	Омарова Асем Нурлановна	10.09.1984 г.	пп.2) п.1 ст.64	01.02.2007 г.	сестра супруги

	Нурланов Алибек Нурланович	11.12.1997 г.	пп.2) п.1 ст.64	01.02.2007 г.	брат супруги
2	Ибадуллаев Азамат Абдул-Амитович	19.09.1974 г.	пп.3) п.1 ст. 64	10.02.2006 г.	член СД
	Ибадуллаева Жумабиби Амаловна	21.07.1953 г.	пп.2) п.1 ст.64	10.02.2006 г.	мать
	Байменшеев Абдул-Амит	18.04.1951 г.	пп.2) п.1 ст.64	10.02.2006 г.	отец
	Бердимуратова Аида Сеилхановна	24.07.1976 г.	пп.2) п.1 ст.64	10.02.2006 г.	супруга
	Ибадуллаева Айлин Азаматовна	13.08.2003 г.	пп.2) п.1 ст.64	10.02.2006 г.	дочь
	Бердимуратова Гульнара Даумовна	08.08.1953 г.	пп.2) п.1 ст.64	10.02.2006 г.	мать супруги
	Бердимуратов Сеилхан		пп.2) п.1 ст.64	10.02.2006 г.	отец супруги
	Бердимуратова Мира Сеилхановна	10.01.1984 г.	пп.2) п.1 ст.64	10.02.2006 г.	сестра супруги
3	Кадюков Николай Викторович	03.08.1959 г.	пп.3) п.1 ст. 64	24.12.2004 г.	член СД
	Кадюкова Жанна Бакыткалиевна	12.07.1969 г.	пп.2) п.1 ст.64	24.12.2004 г.	супруга
	Кадюков Алексей Николаевич	07.09.1990 г.	пп.2) п.1 ст.64	24.12.2004 г.	сын
	Кадюков Никита Николаевич	30.08.2001 г.	пп.2) п.1 ст.64	24.12.2004 г.	сын
	Байчукуров Бакыткали Калиакпарович	11.05.1945 г.	пп.2) п.1 ст.64	24.12.2004 г.	отец супруги
	Антонова Мария Леонидовна	28.08.1947 г.	пп.2) п.1 ст.64	24.12.2004 г.	мать супруги
4	Тихонюк Николай Петрович	1949 г.	пп.3) п.1 ст. 64	09.10.2006 г.	член СД
	Тихонюк Светлана Ивановна	1947 г.	пп.2) п.1 ст.64	09.10.2006 г.	супруга
	Старосветова Екатерина Николаевна	1972 г.	пп.2) п.1 ст.64	09.10.2006 г.	дочь
	Тихонюк Вера Петровна	1941 г.	пп.2) п.1 ст.64	09.10.2006 г.	сестра

	Тихонюк Александра Петровна	1945 г.	пп.2) п.1 ст.64	09.10.2006 г.	сестра
	Тагирова Лидия Петровна	1947 г.	пп.2) п.1 ст.64	09.10.2006 г.	сестра
	Павлова Наталья Петровна	1955 г.	пп.2) п.1 ст.64	09.10.2006 г.	сестра
	Тихонюк Сергей Петрович	1955 г.	пп.2) п.1 ст.64	09.10.2006 г.	брат
5	Тулибергенов Еркебулан Муратович	14.12.1982 г.	пп.3) п.1 ст. 64	03.10.2008 г.	член СД
	Искакова Зибя Альтаевна	16.08.1957 г.	пп.2) п.1 ст.64	03.10.2008 г.	мать
	Тулибергенов Мурат Баянович	29.02.1960 г.	пп.2) п.1 ст.64	03.10.2008 г.	отец
	Тулибергенова Эльмира Муратовна	01.08.1989 г.	пп.2) п.1 ст.64	03.10.2008 г.	сестра
Правление					
1	Ибадуллаев Азамат Абдул-Амитович	19.09.1974 г.	пп.3) п.1 ст. 64	10.02.2006 г.	Председатель Правления
2	Кемельбаева Алия Садыковна	15.04.1977 г.	пп.3) п.1 ст. 64	12.03.2006 г.	Заместитель председателя правления
	Кемельбаев Садык	1940 г.	пп.2) п.1 ст.64	12.03.2006 г.	отец
	Кемельбаева Айткамал Ергайсыновна	1942 г..	пп.2) п.1 ст.64	12.03.2006 г.	мать
	Сейтенов Ержан Иргебаевич	18.09.1974 г.	пп.2) п.1 ст.64	19.12.2007 г.	супруг
	Иргебай Аружан Ержанқызы	22.11.1999 г.	пп.2) п.1 ст.64	12.03.2006 г.	дочь
	Иргебай Фаиза Ержанқызы	01.08.2008 г.	пп.2) п.1 ст.64	01.08.2008 г.	дочь
	Кемельбаев Казбек Садыкович	30.01.1966 г.	пп.2) п.1 ст.64	12.03.2006 г.	брат
	Садыков Рысбек Садыкович	01.02.1968 г.	пп.2) п.1 ст.64	12.03.2006 г.	брат
	Садыкулы Даулетбек	05.05.1970 г.	пп.2) п.1 ст.64	12.03.2006 г.	брат
	Кемельбаева Карлыгаш Садыковна	16.07.1972 г.	пп.2) п.1 ст.64	12.03.2006 г.	сестра
	Кемельбаева Сандугаш Садыковна	25.01.1975 г.	пп.2) п.1 ст.64	12.03.2006 г.	сестра

	Шеримбекова Зерип	02.09.1946 г.	пп.2) п.1 ст.64	19.12.2007 г.	мать супруга
	Сейтенов Нурлан Иргебаевич	05.08.1969 г.	пп.2) п.1 ст.64	19.12.2007 г.	брат супруга
	Сейтенов Ерлан Иргебаевич	12.04.1972 г.	пп.2) п.1 ст.64	19.12.2007 г.	брат супруга
	Сейтенова Гульназ Иргебаевна	16.06.1980 г.	пп.2) п.1 ст.64	19.12.2007 г.	сестра супруга
	Сейтенов Марлен Иргебаевич	08.03.1982	пп.2) п.1 ст.64	19.12.2007 г.	брат супруга
3	Бекетаев Бакытжан Басаргабызович	20/10/1952 г.	пп.3) п.1 ст. 64	11.01.2008 г.	Заместитель председателя правления
	Бекетаева Галия Тулисиновна	03/04/1952 г.	пп.2) п.1 ст.64	11.01.2008 г.	супруга
	Бекетаев Руслан Бакытжанович	16.11.1975 г.	пп.2) п.1 ст.64	11.01.2008 г.	сын
	Бекетаев Марат Бакытжанович	29.08.1977 г.	пп.2) п.1 ст.64	11.01.2008 г.	сын
4	Токобаев Фархад Турсунбекович	07.05.1982 г.	пп.3) п.1 ст. 64	28.10.2008	Заместитель председателя правления
	Турсунбаева Санабар Сайтжановна	25.10.1939	пп.2) п.1 ст.64	28.10.2008	мать
	Сулейменова Асель Жусупбековна	24.10.1983	пп.2) п.1 ст.64	08.08.2009	супруга
	Иманалиева Гульжамал Турсунбековна	27.09.1961	пп.2) п.1 ст.64	28.10.2008	сестра
	Болысаева Айжамал Турсунбековна	19.04.1963	пп.2) п.1 ст.64	28.10.2008	сестра
	Токобаев Талгат Турсунбекович	28.04.1965	пп.2) п.1 ст.64	28.10.2008	брат
	Токобаева Зауре Турсунбековна	13.02.1969	пп.2) п.1 ст.64	28.10.2008	сестра
	Токобаев Нурлан Турсунбекович	21.03.1974	пп.2) п.1 ст.64	28.10.2008	брат
	Сулейменов Жусупбек Таширбаевич	13.07.1947	пп.2) п.1 ст.64	08.08.2009	отец супруги

	Оспанова Марта Шалтаевна	14.03.1949	пп.2) п.1 ст.64	08.08.2009	мать супруги
	Сулейменова Сауле Жусупбековна	31.10.1968	пп.2) п.1 ст.64	08.08.2009	сестра супруги
	Сулейменова Айжан Жусупбековна	05.10.1975	пп.2) п.1 ст.64	08.08.2009	сестра супруги
5	Садыков Еркин Токмухамедович	04.01.1964	пп.3) п.1 ст. 64	31.03.2009	заместитель Председателя Правления
	Садыкова Мира Женисовна	1966	пп.1) п.1 ст.64	31.03.2009	супруга
	Токмухамедов Сальмен Еркинович	1993	пп.1) п.1 ст.64	31.03.2009	сын
	Токмухамедов Сыздык Еркинович	1996	пп.1) п.1 ст.64	31.03.2009	сын
	Токмухамедов Нурмухамед Еркинович	2004	пп.1) п.1 ст.64	31.03.2009	сын
6	Калтаев Галымжан Ануарбекович	15.05.1974	пп.3) п.1 ст. 64	14.07.2009 г.	Заместитель председателя правления
	Калтаев Ануарбек Калтаевич	1948	пп.2) п.1 ст.64	14.07.2009 г.	отец
	Буранбаева Маржан Таттибековна	1977	пп.2) п.1 ст.64	14.07.2009 г.	супруга
	Калтаева Сауле Ануарбековна	1976	пп.2) п.1 ст.64	14.07.2009 г.	сестра
	Калтаев Дамир Галымжанович	2001	пп.2) п.1 ст.64	14.07.2009 г.	сын
	Калтаев Алдияр Галымжанович	2004	пп.2) п.1 ст.64	14.07.2009 г.	сын
	Буранбаева Айшан	1942	пп.2) п.1 ст.64	14.07.2009 г.	мать супруги
	Буранбаев Талгат Таттибекович	1982	пп.2) п.1 ст.64	14.07.2009 г.	брат супруги
	Буранбаев Нурлан Таттибекович	1969	пп.2) п.1 ст.64	14.07.2009 г.	брат супруги
	Буранбаева Динара	1973	пп.2) п.1 ст.64	14.07.2009 г.	сестра супруги

Дочерняя организация АО "Ипотечная организация "КазИпотека" - физ. лица

Совет директоров					
1	Токобаев Фархад Турсунбекович	07.05.1982 г.	пп.3) п.1 ст. 64	28.10.2008	Председатель Совета директоров
2	Есетов Алимжан Анарбекович	30.01.1983	пп.3) п.1 ст. 64	15.09.2008г.	член Совета директоров
	Аликова Улжан Еrsaиновна	29.06.1983	пп.2) п.1 ст.64	13.06.2009г.	супруга
	Есетов Анарбек Ниятович	31.07.1959	пп.2) п.1 ст.64	15.09.2008г.	отец
	Есетова Райхан Бисенбаевна	11.04.1962	пп.2) п.1 ст.64	15.09.2008г.	мать
	Есетов Адилет Анарбекович	01.06.1986	пп.2) п.1 ст.64	15.09.2008г.	брат
	Есетова Жансая Анарбековна	11.10.1994	пп.2) п.1 ст.64	15.09.2008г.	сестра
	Аликов Еrsaин Рахимбердинович	17.06.1951	пп.2) п.1 ст.64	13.06.2009г.	отец супруги
	Канжигалина Улпаш Габуллолна	11.11.1955	пп.2) п.1 ст.64	13.06.2009г.	мать супруги
	Аликова Алия Еrsaиновна	26.07.1981	пп.2) п.1 ст.64	13.06.2009г.	сестра супруги
Правление					
1	Есетов Алимжан Анарбекович	30.01.1983 г.	пп.3) п.1 ст. 64	15.09.2008г.	Председатель Правления
2	Югай Станислав Юрьевич	01.09.1980 г.	пп.3) п.1 ст. 64	15.09.2008г.	Заместитель председателя правления
	Югай Светлана Николаевна	31.07.1978	пп.2) п.1 ст.64	15.09.2008г.	Супруга
	Югай Мария Станиславовна	09.05.2004	пп.2) п.1 ст.64	15.09.2008г.	дочь

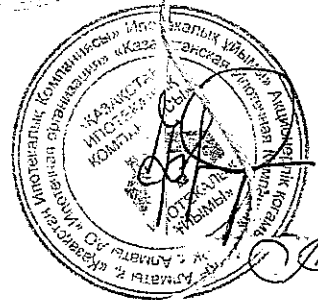
	Югай Анастасия Станиславовна	20.02.2008	пп.2) п.1 ст.64	15.09.2008г.	дочь
	Югай Юрий Миронович	09.03.1955	пп.2) п.1 ст.64	15.09.2008г.	отец
	Югай Нина Петровна	03.10.1957	пп.2) п.1 ст.64	15.09.2008г.	мать
	Югай Михаил Юрьевич	26.10.1989	пп.2) п.1 ст.64	15.09.2008г.	брат
	Когай Николай Петрович	16.03.1948	пп.2) п.1 ст.64	15.09.2008г.	Отец супруги
	Ли Галина Васильевна	15.12.1948	пп.2) п.1 ст.64	15.09.2008г.	мать супруги
	Когай Елена Николаевна	02.04.1973	пп.2) п.1 ст.64	15.09.2008г.	сестра супруги
	Когай Владимир Николаевич	28.07.1984	пп.2) п.1 ст.64	15.09.2008г.	брат супруги
3	Жанабаев Думан Каирбекович	29.03.1981	пп.3) п.1 ст. 64	31.10.2008г.	Заместитель председателя правления
	Каренова Эльмира Сериковна	03.04.1981	пп.2) п.1 ст.64	31.10.2008г.	Супруга
	Жанабаев Каирбек Шабантаевич	01.09.1939	пп.2) п.1 ст.64	31.10.2008г.	Отец
	Жанабаева Заида Химатовна	13.03.1948	пп.2) п.1 ст.64	31.10.2008г.	Мать
	Жанабаев Даурен Каирбекович	09.06.1974	пп.2) п.1 ст.64	31.10.2008г.	Брат
	Жанабаева Жанар Каирбековна	04.10.1970	пп.2) п.1 ст.64	31.10.2008г.	Сестра
	Каренов Серик Бахитжанович	02.01.1959	пп.2) п.1 ст.64	31.10.2008г.	Отец супруги
	Каренова Сауле Тазабековна	16.08.1958	пп.2) п.1 ст.64	31.10.2008г.	Мать супруги
	Каренова Динара Сериковна	16.09.1986	пп.2) п.1 ст.64	31.10.2008г.	Сестра супруги

Юридические лица

№	Полное наименование юридического лица	почтовый адрес и фактическое место нахождения юридического лица	Основания для признания аффилированности	Дата появления аффилированности	Первый руководитель	Примечания
1	2	3	4	5		6
Акционер						
1	ЮЛ ГУ «Комитет гос.имущества и приватизации Министерства финансов РК»	г.Астана, пр.Победы 33	пп.1) п.1 ст.64	01.04.2008	Утепов Эдуард Карлович	крупный акционер
Юридические лица						
№	Полное наименование юридического лица	почтовый адрес и фактическое место нахождения юридического лица	Основания для признания аффилированности	Дата появления аффилированности	Первый руководитель	Примечания
1	2	3	4	5		6
1	АО «Ипотечная организация «КазИпотека»	г.Алматы, пр. Абылай хана 34	пп.6) п.1 ст.64	25.08.2008	Есетов Алимжан Анарбекович	АО "Казахстанская Ипотечная Компания" является крупным акционером
2	АО "Реабилитационный фонд"	Адрес: Республика Казахстан, Астана, Абая 22, индекс 010000	пп.4) п.1 ст.64	01.02.2007 г.	Кузембаева Маржан Бопаевна	Министерство финансов Республики Казахстан - крупный акционер, Ергожин Д.Е. - Председатель Совета директоров

3	АО «Казакхмыс»	Kazakhmys PLC 6th Floor Cardinal Place 100 Victoria Street London SW1E 5JL Тел: +44 (0) 207 901 7800 050059 Алматы Самал -2, 69-А	пп.4) п.1 ст.64	2008 г.	Ким Владимир Сергеевич	Ергожин Д.Е. - член Совета директоров
4	ЧУ «Бак-Даулет» (передано в доверительное управление) Ергожина Зеннат Мамбетовна	г. Алматы, ул. Нусупбекова, 141А	пп.5) п.1 ст.64	01.02.2007 г.	Ергожина Зеннат Мамбетовна	Ергожин Д.Е. - учредитель, доля - 50 %
5	АО "Товарная биржа "Евразийская торговая система"	г. Алматы, проспект Достык 136	пп.4) п.1 ст.64	2009	Оразаев Курмет Чайморданович	Тулибергенов Е.М. - член Совета директоров

Проинформировано
Проинформировано
100 листов



[Handwritten signature]