

**ПРОСПЕКТ ВТОРОГО ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ
ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»
(ЗАО «КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»)**

г. Алматы
2003 год

I. Сведения об эмитенте

1. Полное и сокращенное наименование эмитента.

Наименование:	Полное	Сокращенное
На <u>русском</u> языке:	Закрытое акционерное общество «Казахстанская Ипотечная Компания»	ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»
На <u>казахском</u> языке:	“Қазақстан Ипотекалық Компаниясы” Жабық акционерлік қоғамы	“Қазақстан Ипотекалық Компаниясы” ЖАҚ
На <u>английском</u> языке:	Closed Joint-Stock Company “Kazakhstan Mortgage Company”	CJSC «Kazakhstan Mortgage Company»

2. Организационно-правовая форма эмитента.

Закрытое акционерное общество

3. Местонахождение и банковские реквизиты: полный почтовый адрес, название обслуживающего банка и его местонахождение, код банка и МФО.

Местонахождение: 480090, г. Алматы, мкр. «Коктем-3», дом 21.

Почтовый адрес: 480091, г. Алматы, ул. Айтеке би, дом 67.

Телефон/факс: (3272) 72-06-71, e-mail: kmc@mail.online.kz

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

4. Наименование регистрирующего органа и дата государственной регистрации, как юридического лица.

Управление юстиции г.Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан

Дата государственной регистрации – 29 декабря 2000 года

5. Номер хозяйствующего субъекта по государственному реестру.

№ 37167 –1910 – АО, серия А №239170

6. Основные виды деятельности.

Основными видами деятельности ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Эмитент) являются выкуп у банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковской деятельности (далее – банки-партнеры) ипотечных свидетельств и/или прав требования по договорам банковского займа, обеспеченным ипотекой недвижимости, и выпуск облигаций, обеспеченных залогом данных ипотечных свидетельств и прав требования, а также ценных бумаг, приемлемых для рефинансирования Национальным Банком Республики Казахстан.

Деятельность Эмитента обеспечивает ликвидность активов банков-партнеров, предоставляющих гражданам Республики Казахстан банковские ипотечные займы для приобретения и/или ремонта жилья (далее – ипотечные кредиты), что способствует перераспределению рисков ипотечного кредитования в направлении снижения рисков, оставляемых за первичными кредиторами.

Отношения Эмитента и банков-партнеров по приобретению ипотечных кредитов и их обслуживанию осуществляются на основании Генерального соглашения, договоров покупки и обратного выкупа ипотечных свидетельств (уступки требования с обязательством обратной уступки), договоров о

доверительном управлении имуществом Эмитента или договоров на оказание услуг, заключаемых между ними¹.

Генеральное соглашение заключается при условии соответствия внутренних процедур банков-партнеров по выдаче ипотечных кредитов требованиям, установленным Эмитентом, включая:

- 1) андеррайтинг кредитов;
- 2) оценку недвижимости;
- 3) страхование.

Банки-партнеры должны соответствовать критериям в части финансовой устойчивости, квалификации персонала, задействованного в предоставлении и обслуживании ипотечных кредитов, которые могут быть приобретены Эмитентом, а также внутренней документации, регламентирующей предоставление и обслуживание таких ипотечных кредитов².

Предполагается дальнейший рост объемов операций по ипотечному кредитованию физических лиц банками и организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций. В этой связи прогнозируется расширение масштабов деятельности Эмитента.

7. Учредители/акционеры.

Учредителем и единственным акционером Эмитента является Национальный Банк Республики Казахстан.

8. Структура органов управления.

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

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

Исполнительный орган – Правление.

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

Контрольный орган - Ревизионная Комиссия.

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

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

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

¹ Приобретением ипотечных кредитов в настоящем Проспекте считается возмездная уступка прав требования по кредитным и ипотечным обязательствам заемщика, осуществляемая путем покупки ипотечного свидетельства по займу либо заключения договора цессии.

² Под обслуживанием ипотечных кредитов понимается деятельность банка-партнера по договору обслуживания (договоров о доверительном управлении имуществом Эмитента или договоров на оказание услуг), заключающаяся в сборе платежей по выданным ипотечным кредитам от заемщиков, контроле за их своевременной уплатой и перечислении платежей Эмитенту, в проверке состояния предмета залога по ипотечным кредитам.

9. Совет Директоров.

Уставом Эмитента наличие Совета Директоров не предусмотрено.

10. Коллегиальный исполнительный орган.

Правление является коллегиальным исполнительным органом Эмитента и состоит из 5 человек.

ФИО и год рождения члена Правления	Занимаемые должности за последние три года и в настоящее время в хронологическом порядке	Доля участия в оплаченном уставном капитале Эмитента
Сагиндыкова Майко Оразымбетовна, 1945 г.р.	С 20.01.2001 г. по настоящее время – Председатель Правления ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»; с апреля 2000 г. по январь 2001г. – Председатель Правления ЗАО «Казахстанский Фонд гарантирования (страхования) вкладов физических лиц»; с апреля 1998 г. по апрель 2000г. – Заместитель Председателя Правления ОАО «Банк ЦентрКредит».	0
Абдулина Наилия Курманбековна, 1946 г.р.	Заместитель Председателя Национального Банка РК с 1999 года.	0
Айманбетова Гульбану Зарлыковна, 1959 г.р.	С июля 2001 г. по настоящее время – Заместитель Председателя Национального Банка РК; с марта 1999 г. по июль 2001г. – Директор Департамента исследований и статистики Национального Банка РК.	0
Байсынов Мурат Байсынович, 1967 г.р.	С ноября 2000 г. по настоящее время – заместитель Директора Юридического Департамента Национального Банка РК; с 1998 г. по ноябрь 2000 г. – начальник управления правового обеспечения расчетных отношений и учета Юридического Департамента.	0
Раева Роза Елизбаевна, 1960 г.р.	С сентября 2002 г. по настоящее время – заместитель Директора Департамента финансового надзора Национального Банка РК; с мая 2001 г. по сентябрь 2002 г. - заместитель Директора Департамента банковского и страхового надзора; с марта 2000 г. по май 2001 г. - заместитель Директора Департамента банковского надзора; с 1998 г. по март 2000 г. – Начальник Управления инспектирования Департамента страхового надзора.	0

11. Филиалы и представительства.

Эмитент не имеет филиалов и представительств.

12. Активы эмитента.

Совокупные активы Эмитента по состоянию на 1 июля 2003 года составили 2.321.256 тыс. тенге.

Основной статьей активов является ссудный портфель, который составил 1.788.204 тыс. тенге или 77,0 процента. В соответствии с внутренней политикой Эмитента, максимальный размер ипотечного кредита, который может быть предоставлен одному заемщику, не может превышать 23.000 тыс. тенге.

Портфель ценных бумаг представлен государственными ценными бумагами Республики Казахстан и составляет 503.063 тыс. тенге или 21,8 процента.

Эмитент не имеет инвестиций в капитал других юридических лиц.

13. Краткое описание основных средств эмитента:

Тип имущества	Дата последней переоценки	Стоимость согласно данным бухгалтерского баланса по состоянию на 1 июля 2003г. (тыс. тенге)
Компьютерное оборудование	-	5.113,6
Транспортные средства	-	3.844,0
Мебель	-	3.123,3
Прочие	-	1.696,9
НМА	-	1.490,8
Итого	-	15.268,6

14. Размер земельного участка.

Эмитент земельного участка не имеет.

15. Краткий перечень объектов соцкультбыта, находящихся на балансе эмитента

Эмитент не имеет на балансе объектов соцкультбыта.

16. Размер Резервного капитала по уставу (в процентах). Фактический размер Резервного капитала на дату принятия решения о выпуске облигаций.

По уставу: 15 (пятнадцать) процентов от объявленного уставного капитала.

На дату принятия решения о выпуске облигаций резервный капитал составляет 116.703 тыс. тенге (сто шестнадцать миллионов семьсот три тысячи) или 7,8 (семь целых восемь десятых) процентов от объявленного уставного капитала. Невыполнение требований по формированию резервного капитала связано с изменением минимального размера резервного капитала, предусмотренным Законом «Об акционерных обществах», а также увеличением уставного капитала на 500 млн. тенге в декабре 2002 года.

17. Размер просроченной задолженности по уплате налогов на момент принятия решения о выпуске облигаций. Вид налога. Сумма задолженности.

Эмитент задолженности по уплате налогов на момент принятия решения о выпуске облигаций не имеет.

18. Сведения о дебиторской и кредиторской задолженностях по состоянию на 1 июля 2003 года:

Наименование дебитора	Адрес	Сумма задолженности (тыс. тенге)	Сроки погашения	Сумма задолженности, безнадежной к взысканию (тыс. тенге)
Министерство финансов РК (Меокам-24 эм. KZK2KY020644)	г. Астана, ул. Победы 33	122,2	09.06.2005	-
Министерство финансов РК (Меокам-36 эм. KZ53L1302A49)	г. Астана, ул. Победы 33	25.223,5	13.02.2004	-
Министерство финансов РК (Меокам-60 эм. KZK2KY050054)	г. Астана, ул. Победы 33	2,5	09.08.2006	-
Министерство финансов РК (Меокам-60 эм. KZK2KY050062)	г. Астана, ул. Победы 33	111,1	16.08.2006	-
Министерство финансов РК (Меокам-60 эм. KZK2KY050112)	г. Астана, ул. Победы 33	87,9	21.11.2007	-
Министерство финансов РК (Меокам-60 эм. KZK2KY050112), премия	г. Астана, ул. Победы 33	109,8	21.11.2007	-
Перерасход по авансовому отчету сотрудника Компании	г. Алматы, ул. Айтике би 67	0,8	16.07.2003	-
ЗАО "Мобил Нефтяной Центр"	г. Алматы, ул. Зенкова 71	19,0	по мере оказания услуг (июль 2003 года)	-

ТОО "Телефабрика Дала"	г.Алматы, пл. Республики 13	1.320,7	по мере оказания услуг (июль 2003 года)	-
ТОО "DUTCH DESIGN"	г.Алматы, ул. Жибек Жолы 50	3.426,6	по мере оказания услуг (июль 2003 года)	-
ТОО "ЕВРОПА ПЛЮС КАЗАХСТАН"	г.Алматы, пл. Республики 13	1.313,6	по мере оказания услуг (июль 2003 года)	-
ТОО "GSM Казахстан"	г.Алматы, мкр. Самал-2, дом 100	43,4	по мере оказания услуг (июль 2003 года)	-
ТОО "Кар-Тел"	г.Алматы, ул.Фурманова 130	4,0	по мере оказания услуг (июль 2003 года)	-
Итого:		31.785,1		

Наименование кредитора	Адрес	Сумма задолженности (тыс. тенге)	Сроки погашения	Сумма задолженности, безнадежной к взысканию (тыс. тенге)
Расчеты с работниками Компании (премия методом начисления за июнь 2003 года и по итогам 2003 г.)	г.Алматы, ул.Айтеке би 67	2.208,0	16.07.2003	-
Поступившие суммы от банков-партнеров	г.Алматы, ул.Айтеке би 67	10,4	10.07.2003	-
Прочие кредиторы (суммы по выкупу кредитов у ОАО Астана-Финанс)	г.Алматы, ул.Айтеке би 67	19.311,0	10.07.2003	-
ДМО Национального Банка РК (услуги счета «Депо» и по доверительному управлению в июне 2003 г.)	г.Алматы, мкр.Коктем-3 дом 21	107,1	10.07.2003	-
КЦМР (услуги МСПД, ФАСТИ и СОБС в июне 2003 г.)	г.Алматы, мкр.Коктем-3 дом 21	19,8	10.07.2003	-
ОПЕРУ Национального Банка РК (за услуги по обслуживанию здания в мае 2003 г.)	г.Алматы, мкр.Коктем-3 дом 21	82,8	10.07.2003	-
РГП «АЭЦЗ» (расходы по обслуживанию и содержанию арендуемого помещения в июне 2003 г.)	г.Алматы, ул.Айтеке би 67	245,3	10.07.2003	-
Суммы, удержанные с зарплаты сотрудников в счет погашения взятого ими кредита	г.Алматы, ул.Айтеке би 67	80,7	10.07.2003	-
ТОО "DUTCH DESIGN"	г.Алматы, ул. Жибек Жолы 50	360,0	31.07.2003	-
Методом начисления расходы за аудиторские услуги за 2003 г.	г.Алматы, ул.Айтеке би 67	2.050,0	31.07.2003	-
Итого:		24.475,1		

19. Сведения об административных и экономических санкциях, налагавшихся на эмитента органами государственного управления, судом, государственным арбитражем или третейским судом в течение 3 лет до момента принятия решения о выпуске облигаций:

На Эмитента административные и экономические санкции не налагались.

20. Сведения о предыдущем выпуске облигаций:

1) вид облигаций - именные купонные, с обеспечением;

2) дата выпуска – 10 ноября 2002 года;

3) сведения о государственной регистрации выпуска - Условия выпуска зарегистрированы Национальным Банком 24 октября 2002 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером А67, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY03A676;

4) дата погашения – 10 ноября 2005 года;

5) объем выпуска – 1.500.000.000 (один миллиард пятьсот миллионов) тенге;

6) размер процентной ставки.

Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом:

[индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] плюс 4,5 (четыре целых пять десятых).

Ставка вознаграждения пересматривается 10 мая и 10 ноября 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.

II. Данные о финансовом состоянии эмитента

20. Документы, подтверждающие финансовое состояние эмитента включают:

Бухгалтерские балансы и отчеты за 2002 год и за 6 месяцев 2003 года. Все финансовые документы приобщены к Проспекту выпуска облигаций в обращение.

21. Сведения об аудиторе:

Аудит финансово-хозяйственной деятельности Эмитента проводился по итогам 2002 года. Аудитором являлось ТОО “Эрнст энд Янг Казахстан” (государственная лицензия Министерства финансов РК на занятие аудиторской деятельностью № 0000007 от 21 октября 1999 года; лицензия Национального Банка РК на проведение аудита банковской деятельности № 10 от 18 августа 1997 года).

Аудит финансовой отчетности Эмитента по состоянию на 1 июля 2003 года проводился ТОО «ЕЛТАЛ-УВЕМАН консалтинг» (государственная лицензия Министерства финансов РК на занятие аудиторской деятельностью №0000018 от 27 декабря 1999 года; лицензия Национального Банка РК на проведение аудита банковской деятельности № 18 от 12 октября 1999 года).

III. Сведения о предстоящем выпуске облигаций

22. Общие данные о выпуске облигаций:

1) общий объем выпуска

3.000.000.000 (три миллиарда) тенге;

номинальная стоимость облигации - 1 (одна) тенге;

2) вид выпускаемых облигаций

именные купонные облигации, с обеспечением;

форма выпуска - бездокументарная

размер вознаграждения:

Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом:

[индекс инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка (на первые 6 месяцев обращения) или производится пересмотр] плюс [фиксированная маржа].

В случае, если значение индекса инфляции станет отрицательным, т.е. будет иметь место дефляция, для расчета ставки вознаграждения принимается значение индекса инфляции, равное 0 (нулю).

Фиксированная маржа на первые 3 года обращения определяется по результатам первой сделки по первичному размещению.

Эмитент оставляет за собой право пересмотреть размер фиксированной маржи два раза в течение срока обращения, а именно с 1 октября 2006 года и с 1 октября 2009 года.

При этом размер фиксированной маржи однократно не может быть пересмотрен более, чем на 1 (единицу).

Кроме того, устанавливается нижний предел фиксированной маржи, который составляет 0,5 (ноль целых пять десятых).

Сообщение о пересмотре размера фиксированной маржи публикуется на сайте ЗАО «Казахстанская Фондовая Биржа» в сети Интернет не позднее 1 августа 2006 года и 1 августа 2009 года. Если дата публикации сообщения приходится на выходной или праздничный день, публикация будет осуществлена в первый рабочий день, следующий за выходным или праздничным днем.

Ставка вознаграждения пересматривается 1 апреля и 1 октября 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.

Устанавливаются верхний и нижний пределы ставки вознаграждения по облигациям.

Значение верхнего предела ставки вознаграждения по состоянию на дату начала обращения составляет:

[индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за сентябрь 2003 года] плюс [фиксированная маржа] плюс 4,5 (четыре целых пять десятых).

Значение нижнего предела ставки вознаграждения по состоянию на дату начала обращения составляет:

[индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за сентябрь 2003 года] плюс [фиксированная маржа] минус 4,5 (четыре целых пять десятых).

Пример.

В случае увеличения (снижения) индекса инфляции за март 2004 года более, чем на 4,5 процента по сравнению со значением индекса инфляции за сентябрь 2003 года, с 1 апреля 2004 года устанавливается ставка вознаграждения, которая на 4,5 процента выше (ниже) ставки вознаграждения, действовавшей с 1 октября 2003 года.

С 1 октября 2004 года устанавливается ставка вознаграждения по следующей формуле:

[индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за сентябрь 2004 года] плюс [фиксированная маржа].

В дальнейшем значения верхнего и нижнего пределов пересматриваются 1 октября каждого календарного года.

Порядок пересмотра ставок вознаграждения аналогичен вышеприведенному.

3) общее количество выпускаемых облигаций:

3.000.000.000 (три миллиарда) экземпляров;

4) срок обращения:

10 (десять) лет и 51 (пятьдесят один) день с даты начала обращения облигаций.

Дата начала обращения облигаций – 11 августа 2003 года.

Срок обращения может быть сокращен с учетом условий досрочного погашения, предусмотренных подподпунктом 3-2) подпункта 3) пункта 23 настоящего Проспекта.

5) способы обеспечения исполнения обязательств по облигациям:

Облигации обеспечены залогом принадлежащего Эмитенту движимого имущества – прав требования по кредитным обязательствам заемщиков, приобретенных у банков-партнеров путем покупки ипотечного свидетельства по займу либо подписания договора цессии, а также ценных бумаг,

приемлемых для рефинансирования Национальным Банком Республики Казахстан (далее – ценные бумаги).

Договор залога заключается Эмитентом и держателями облигаций, от имени и по поручению которых выступает Представитель, действующий в интересах держателей облигаций. Держатели облигаций реализуют свои права залогодержателей через Представителя.

Эмитент несет ответственность за подготовку сведений, включая внесение изменений и дополнений, и их включение в состав залога.

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 РГП «Центр по недвижимости по г. Алматы»;

б) по ценным бумагам – в ЗАО «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, входящих в обращение, с учетом начисленного по ним вознаграждения.

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

Для поддержания стоимости заложенного имущества на указанном уровне Эмитент пополняет его приобретаемыми у банков-партнеров ипотечными свидетельствами и/или правами требования по ипотечным кредитам, либо ценными бумагами.

Эмитент обязан производить замену имущественных прав, входящих в состав заложенного имущества, при наступлении одного из следующих случаев:

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

Эмитент в целях организации контроля за состоянием заложенного имущества, служащего обеспечением облигаций, заключает с аудиторской компанией ТОО «ЕЛТАЛ-УВЕМАН консалтинг» (далее - Аудитор) соглашение, предусматривающее порядок осуществления контроля Аудитором за состоянием заложенного имущества путем выборочной проверки состава залога. Выбор Аудитора осуществлен Эмитентом в соответствии с Законом Республики Казахстан от 16 мая 2002 года № 321-ІІ «О государственных закупках».

ТОО «ЕЛТАЛ-УВЕМАН консалтинг» расположено по адресу: 480008, г.Алматы, ул. Байзакова, 250, контактные телефоны: (3272) 68-18-12, 68-17-28, имеет государственную лицензию Министерства финансов РК на занятие аудиторской деятельностью №0000018 от 27 декабря 1999 года и лицензию Национального Банка РК на проведение аудита банковской деятельности № 18 от 12 октября 1999 года.

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.

Аудитор проводит выборочный контроль качества и состояния заложенных кредитов, для чего:

- а) получает от Эмитента кредитные досье по выбранным кредитам;
- б) сверяет информацию, содержащуюся в Реестре залога, с исходной документацией, ведущейся Эмитентом;
- в) изучает документацию, касающуюся оформления залога;
- г) изучает документацию для выяснения факта проведения процедуры по оценке кредита и его одобрению;
- д) проверяет платежи по выбранным кредитам, для того чтобы удостовериться, что кредиты классифицируются в соответствии с требованиями Национального Банка.

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 20 (двадцати) календарных дней, и представляет отчет Представителю и Эмитенту.

Эмитент обязан обеспечить Аудитора всеми документами, необходимыми для осуществления контроля.

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.

Залог подлежит обязательной государственной регистрации в порядке, установленном законодательством. Право залога возникает с момента его государственной регистрации. Регистрации подлежит также прекращение залога. Расходы по оплате государственной регистрации залога возлагаются на Эмитента.

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.

б) сведения о намерении Эмитента инициировать включение облигаций в список ценных бумаг, разрешенных к обращению в торговой системе организатора торгов с ценными бумагами, с указанием предполагаемой категории листинга этих облигаций:

Эмитент намерен инициировать включение облигаций в официальный список категории «А» ЗАО «Казахстанская Фондовая Биржа» (далее - КФБ), имеющей лицензию Национальной комиссии Республики Казахстан по ценным бумагам №0409200011 от 7 ноября 2000 года.

7) срок размещения:

В течение срока обращения.

Эмитент после государственной регистрации Проспекта выпуска облигаций в уполномоченном государственном органе в течение 30 (тридцати) календарных дней публикует информационное сообщение о выпуске облигаций в следующих печатных изданиях: «Казахстанская правда» и «Егемен Казахстан».

Все заинтересованные лица имеют право ознакомиться с настоящим Проспектом выпуска облигаций, уставом Эмитента, а также получить информацию о деятельности Эмитента и выпускаемых облигациях, срок давности которой не превышает 6 (шести) месяцев, по адресу:

480091, г. Алматы, ул. Айтеке би 67, ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания», тел.720-211, факс 720-671.

Первичное размещение облигаций осуществляется путем проведения торгов на КФБ. При этом торгуемой величиной является фиксированная маржа над индексом инфляции в годовом выражении. Поскольку значение индекса инфляции в годовом выражении определяется по данным Агентства Республик Казахстан по статистике, окончательная цена размещения облигаций зависит от величины фиксированной маржи.

В случае, если по итогам торгов размер фиксированной маржи не удовлетворит Эмитента, дальнейшее размещение может осуществляться как способом «твердых обязательств» (firm commitment), так и по подписке.

Первичное размещение облигаций осуществляет консорциум в составе: АО «KIB ASSET MANAGEMENT» и ОАО «Банк ЦентрКредит».

АО «KIB ASSET MANAGEMENT» (Лид-менеджер, маркет-мейкер), расположено по адресу: 480072, г.Алматы, пр.Сейфуллина, 597; обладает лицензией первой категории на занятие брокерской и дилерской деятельностью на рынке ценных бумаг с правом ведения счетов клиентов в качестве номинального держателя №0401200415 от 01 июня 2001 года, выдана Национальной Комиссией Республики Казахстан по ценным бумагам;

ОАО «Банк ЦентрКредит» (Со-менеджер), расположено по адресу: 480072, г.Алматы, ул.Шевченко, 100; обладает лицензией первой категории на занятие брокерской и дилерской деятельностью на рынке ценных бумаг с правом ведения счетов клиентов в качестве номинального держателя №040110045 от 29 декабря 1999 года, выдана Национальной комиссией Республики Казахстан по ценным бумагам.

Эмитент обязан представлять уполномоченному органу отчеты об итогах выпуска и размещения облигаций по итогам каждых 6 (шести) месяцев их размещения (в течение 30 (тридцати) календарных дней), а также в течение 30 (тридцати) календарных дней после окончания размещения.

Реестр держателей облигаций

Формирование, ведение и хранение реестра держателей облигаций осуществляется независимым регистратором ЗАО «Фондовый Центр», расположенным по адресу: 480091, г. Алматы, ул. Мауленова, 92, тел.: 62-87-26, 62-05-15.

Независимый регистратор действует на основании лицензии на право осуществления деятельности по ведению реестра держателей ценных бумаг от 12 декабря 1996 года №20050002, выданной Национальной комиссией Республики Казахстан по ценным бумагам, и на основании Договора с Эмитентом.

Сведения о Представителе держателей облигаций

Представителем, защищающим интересы держателей облигаций и осуществляющим свои полномочия в соответствии с законодательством Республики Казахстан, договором об оказании услуг, заключенным с Эмитентом, а также в соответствии с настоящим Проспектом выпуска, является ОАО «Народный Банк Казахстана», расположенный по адресу: 480046, г. Алматы, ул. Розыбакиева, 97; контактные тел.: (3272) 59-02-60, 59-05-99.

Представитель держателей облигаций не является аффилированным лицом Эмитента, Аудитора, регистратора и других лиц, участвующих в процессе подготовки, выпуска, размещения и погашения облигаций. Представитель исполняет свои обязанности исключительно в интересах держателей облигаций.

Представитель осуществляет следующие функции:

- 1) контролирует исполнение Эмитентом обязательств, установленных настоящим Проспектом, перед держателями облигаций;
- 2) контролирует состояние имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Эмитента перед держателями облигаций;
- 3) заключает договор залога с Эмитентом в отношении имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Эмитента перед держателями облигаций;
- 4) принимает меры, направленные на защиту прав и интересов держателей облигаций;
- 5) информирует держателей облигаций о своих действиях в соответствии с подпунктами 1)-3) настоящего пункта и о результатах таких действий.

23. Данные о порядке погашения выпуска:

1) сроки выплаты процентов:

Начисление вознаграждения по облигациям начинается со дня начала обращения, 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 – за 1 (один) календарный дней до даты выплаты вознаграждения.

Временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям - расчетный месяц продолжительностью 30 (тридцать) дней и расчетный год продолжительностью 360 (триста шестьдесят) дней.

Выплата вознаграждения производится 1 октября и 1 апреля календарного года, при этом последняя выплата 1 октября 2013 года производится одновременно с погашением облигаций.

Выплата вознаграждения и погашение основного долга по облигациям осуществляются путем перевода Эмитентом денег на банковские счета держателей облигаций в соответствии с данными реестра держателей облигаций.

2) условия проведения тиражей розыгрышей (если это предусмотрено):

Не предусмотрено.

3) условия погашения:

3-1) Ежегодно в течение первых 9 (девяти) лет обращения, 1 октября каждого календарного года производится частичное досрочное погашение основного долга по облигациям. Частичное досрочное погашение производится по номинальной стоимости одновременно с выплатой вознаграждения.

Размер досрочного погашения определяется по формуле:

$$P_i = V_i - L_i + 300.000.000,$$

где

i – год обращения (от 1 до 9)

P_i – размер досрочного погашения по итогам i -го года обращения, тенге;

L_i – максимальный допустимый объем находящихся в обращении облигаций для i -го года обращения в соответствии с приложением №1 к настоящему Проспекту, тенге;

V_i – объем облигаций, находящихся в обращении по состоянию на 1 сентября i -го года обращения, тенге.

Если значение P_i не является положительным, Эмитент не производит частичное досрочное погашение.

При этом частичное досрочное погашение осуществляется пропорционально, т.е. каждому держателю облигаций в зависимости от принадлежащих ему облигаций.

3-2) Держатели облигаций, не согласные с размером пересмотренной фиксированной маржи в соответствии с подпунктом 2) пункта 22 настоящего Проспекта, имеют право предъявить принадлежащие им облигации для досрочного погашения. При этом заявки на досрочное погашение облигаций принимаются Эмитентом до 1 сентября 2006 года и 1 сентября 2009 года, а погашение производится в полном объеме по номинальной стоимости одновременно с выплатой вознаграждения 1 октября 2006 года и 1 октября 2009 года.

3-3) Размер ежегодного досрочного погашения в течение первых 9 (девяти) лет обращения не должен быть меньше значения P_i , определяемого в соответствии с подподпунктом 3-1) настоящего подпункта. Следовательно:

а) если объем предъявленных для досрочного погашения облигаций держателей, не согласных с размером пересмотренной фиксированной маржи (в соответствии с подподпунктом 3-2) подпункта 3) пункта 23 настоящего Проспекта), составит не менее значения P_i , досрочное погашение других облигаций не производится;

б) если объем предъявленных для досрочного погашения облигаций держателей, не согласных с размером пересмотренной фиксированной маржи (в соответствии с подподпунктом 3-2) подпункта 3) пункта 23 настоящего Проспекта), составит менее значения P_i , оставшийся объем облигаций будет досрочно погашен в пропорциональном размере.

3-4) Полное погашение облигаций производится по номинальной стоимости одновременно с последней выплатой вознаграждения по облигациям. Датой погашения облигаций считается дата последнего платежа, произведенного Эмитентом по погашению основного долга по облигациям.

Полное и частичное досрочное погашение облигаций осуществляется путем перечисления денег на счета держателей облигаций, зарегистрированных регистратором в реестре держателей облигаций по состоянию за 1 (один) календарный день до даты полного либо частичного досрочного погашения облигаций.

Если даты выплаты вознаграждения или погашения облигаций приходятся на выходной или праздничный день, выплата будет осуществлена в первый рабочий день, следующий за выходным или праздничным днем. Держатели облигаций не имеют права требовать начисления вознаграждения или иной компенсации за такую задержку платежа.

Все платежи – выплата вознаграждения и погашение облигаций осуществляются Эмитентом в безналичном порядке.

24. Место исполнения обязательств эмитента.

Почтовый адрес: 480091, г. Алматы, ул. Айтеке би, дом 67, офис 301.

25. Направление и порядок использования средств, мобилизуемых путем выпуска облигаций:

Полученные средства планируется использовать на дальнейшее приобретение ипотечных кредитов.

26. Расчет средств, затраченных при внедрении программы облигационного займа и расчет предполагаемой прибыли.

Общая себестоимость эмиссии облигаций – не более [индекс инфляции в годовом выражении + 3,4] процентов годовых от суммы выпуска.

Предполагаемый доход – 1,5 процентов годовых от суммы выпуска.

Расходы Эмитента по выпуску и размещению облигаций включают: выплата вознаграждения по облигациям; оплата услуг Представителя держателей облигаций, Аудитора, независимого регистратора; андеррайтера, маркет-мейкера; стоимость регистрации залога в РГП «Центр по недвижимости по г.Алматы», ЗАО «Центральный депозитарий ценных бумаг» либо у независимого регистратора; оплата листинговых сборов, расходы на рекламу.

27. Анализ факторов риска по группам:

1. Экономические.

а) Кредитный.

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

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

б) Изменения ставок вознаграждения.

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

В случае значительного снижения ставок возникает опасность досрочного погашения полученных ипотечных кредитов. Для минимизации этого риска предусмотрен пересмотр ставок вознаграждения в зависимости от доходности государственных ценных бумаг и изменения индекса инфляции. Таким образом, ставка вознаграждения по займу не будет существенно отличаться от ставок, которые сложились на рынке ссудного капитала. Кроме того, в кредитных договорах предусмотрено условие выплаты заемщиками комиссионного вознаграждения за досрочное погашение кредита.

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

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

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

в) Изменения законодательной базы.

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

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

г) Девальвации.

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

д) Административный (государственное регулирование).

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

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

2. Влияние конкуренции

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

- сравнительно невысокие ставки вознаграждения;
- деноминирование в тенге, без фиксации их валютного эквивалента;
- долгосрочность (до 15 лет);
- погашение аннуитетными платежами.

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

3. Социальные – отсутствуют.

4. Технические – отсутствуют.

5. Экологические – отсутствуют.

28. Дополнительная информация

Права держателей облигаций

Выпускаемые облигации являются прямыми, безусловными обязательствами Эмитента, обеспеченными залогом имущества Эмитента.

Держатели облигаций имеют следующие права:

- а) право на получение номинальной стоимости принадлежащих им облигаций;
- б) право на получение вознаграждения;
- в) право удовлетворения своих требований в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан;
- г) право свободно продавать и иным образом отчуждать облигации;
- д) иные права, вытекающие из права собственности на облигации.

В отношении Представителя держатели облигаций имеют:

- а) право требовать своевременного и надлежащего исполнения своих обязанностей;
- б) право на получение своевременного письменного ответа на свои запросы к Представителю;
- в) право требовать принятия мер по защите их прав и законных интересов;
- г) право своевременного письменного извещения о результатах контроля за состоянием залогового имущества, служащего обеспечением облигаций;
- д) право обращения к Эмитенту с жалобами о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязанностей Представителем держателей облигаций. При этом, Эмитент имеет право замены Представителя;
- е) другие права, предусмотренные законодательством.

Права и обязанности Представителя держателей облигаций

Представитель держателей облигаций имеет право:

- а) требовать от Эмитента принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц;
- б) требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя о возникновении угрозы утраты заложенного имущества, об изменениях, произошедших в составе заложенного имущества, о его нарушениях третьими лицами и об их притязаниях на это имущество;
- в) требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя о любой невозможности соблюдать Проспект выпуска облигаций;
- г) иметь доступ к информации, касающейся исполнения Эмитентом своих обязательств перед держателями облигаций и обеспечения исполнения указанных обязательств;
- д) в пределах своей компетенции представлять интересы держателей облигаций в государственных органах и судах в связи с исполнением обязанностей, установленных настоящим Проспектом.

В целях защиты прав и интересов держателей облигаций Представитель обязан:

- а) выявлять обстоятельства, которые могут повлечь нарушение прав и интересов держателей облигаций, и извещать их в течение трех календарных дней об указанных обстоятельствах;
- б) представлять интересы держателей облигаций в правоотношениях, связанных с оформлением и регистрацией права залога на имущество, которое является обеспечением исполнения обязательств Эмитента перед держателями облигаций;
- в) осуществлять контроль за состоянием имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Эмитента перед держателями облигаций, в порядке, установленном законодательными актами Республики Казахстан;
- г) осуществлять контроль за своевременной выплатой вознаграждения по облигациям;
- д) информировать уполномоченный орган и держателей облигаций о состоянии имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Эмитента перед держателями облигаций;
- е) извещать уполномоченный орган и держателей облигаций о прекращении его полномочий в качестве представителя в течение трех дней с даты расторжения договора с Эмитентом;
- ж) предоставлять уполномоченному органу и держателям облигаций по их запросам информацию и документы, относящиеся к его деятельности в качестве Представителя;
- з) не разглашать сведения, составляющие служебную, коммерческую и иную охраняемую законом тайну;
- и) реализовывать заложенное имущество в соответствии с законодательством Республики Казахстан в случае неисполнения Эмитентом своих обязательств перед держателями облигаций.

Права и обязанности Эмитента

Эмитент имеет следующие права и обязанности:

- а) предпринимать действия для поддержания стоимости заложенного имущества;
- б) принимать меры, необходимые для защиты заложенного имущества от посягательств со стороны третьих лиц (за исключением случая признания Эмитента банкротом в порядке, предусмотренном законодательством);
- в) предоставлять возможность Аудитору каждые 6 (шесть) календарных месяцев осуществлять контроль за залогом;
- г) предоставлять Представителю отчеты о результатах осуществления Аудитором контроля за залогом;
- д) не позднее 2 (двух) рабочих дней сообщать Представителю о возникновении угрозы утраты заложенного имущества, об изменениях, произошедших в составе заложенного имущества, о его нарушениях третьими лицами и об их притязаниях на это имущество;
- е) незамедлительно письменно уведомлять Представителя о любой невозможности соблюдать настоящий Проспект выпуска облигаций;
- ж) регистрировать залог по облигациям в РГП «Центр по недвижимости по г. Алматы», ЗАО «Центральный депозитарий ценных бумаг» либо у независимого регистратора, и своевременно вносить изменения и дополнения в состав залога;
- з) добросовестно исполнять взятые на себя обязательства в соответствии с настоящим Проспектом выпуска облигаций.

Невыплата Эмитентом вознаграждения и/или основного долга по облигациям

В случае просрочки исполнения Эмитентом обязательств по выплате вознаграждения и/или основного долга по облигациям, начиная со дня, следующего за днем просрочки, в пользу держателей облигаций производится начисление штрафа в размере 0,1 процента от просроченной суммы за каждый день.

Эмитент обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней исполнить надлежащим образом свои обязательства по выплате вознаграждения и/или основного долга по облигациям. Если по истечении этого срока Эмитент не исполнит свои обязательства, защита интересов держателей облигаций осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Ограничения в обращении облигаций.

Ограничений в обращении облигаций и в отношении возможных держателей облигаций не предусмотрено.

Налогообложение доходов по облигациям

Налогообложение доходов по облигациям производится в соответствии с порядком, установленным законодательством Республики Казахстан.

В случае присвоения Эмитенту статуса финансового агентства в соответствии со статьей 18 Закона РК «О рынке ценных бумаг» доходы от операций с облигациями освобождаются от налогообложения.

Если Эмитент не будет являться финансовым агентством, налогообложение доходов производится в нижеследующем порядке.

- 1) Не подлежит налогообложению вознаграждение по облигациям, полученное физическими лицами.
- 2) Вознаграждение по облигациям, выплачиваемое юридическим лицам, облагается у источника выплаты по ставке 15 (пятнадцать) процентов. При этом, сумма удержанного налога при выплате вознаграждения, при наличии подтверждающих удержание этого налога источником выплаты, относится в зачет корпоративного подоходного налога, начисленного налогоплательщиком за налоговый период.
- 3) Доходы по облигациям, выплачиваемые пенсионным фондам, не облагаются подоходным налогом.
- 4) Вознаграждение по облигациям, выплачиваемое нерезидентам (физическим и юридическим лицам), подлежит налогообложению у источника выплаты по ставке 15 (пятнадцать) процентов.

Настоящие условия налогообложения доходов по облигациям основаны на действующем во время государственной регистрации Проспекта выпуска облигаций законодательстве. В случае изменения налогового законодательства налогообложение доходов по облигациям будет осуществляться в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими в момент получения доходов по облигациям. Эмитент не несет ответственности за изменение порядка налогообложения доходов по облигациям.

Порядок разрешения споров

Все разногласия и споры, возникающие по обязательствам по облигациям, подлежат разрешению путем переговоров.

В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, спор подлежит разрешению в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Председатель Правления
ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»

М.О. Сагиндыкова

Главный бухгалтер
ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»

Р.К. Абсаттарова

Председатель Ревизионной Комиссии
ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»

Д.Д. Елеукунов

График максимального допустимого объема находящихся в обращении облигаций

Год обращения, i	Дата окончания года обращения	Максимально допустимый объем, Li (тыс. тенге)
1	01.10.2004 г.	3.000.000
2	01.10.2005 г.	2.700.000
3	01.10.2006 г.	2.400.000
4	01.10.2007 г.	2.100.000
5	01.10.2008 г.	1.800.000
6	01.10.2009 г.	1.500.000
7	01.10.2010 г.	1.200.000
8	01.10.2011г.	900.000
9	01.10.2012 г.	600.000