

**ПРОСПЕКТ**

**ЧЕТВЕРТОГО ВЫПУСКА ИПОТЕЧНЫХ ОБЛИГАЦИЙ  
ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
«КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»  
(ЗАО «КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»)**

Вид облигаций – купонные, с обеспечением (ипотечные)  
Количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) экземпляров

Государственная регистрация проспекта выпуска облигаций уполномоченным органом не означает предоставление каких-либо рекомендаций инвесторам относительно приобретения облигаций, описанных в проспекте выпуска, и уполномоченный орган не несет ответственность за содержание данного документа.

Аудитором финансово-хозяйственной деятельности по итогам 2001 года являлось ЗАО “Артур Андерсен” (Управляющий партнер – Дуглас Гарднер; государственная лицензия Министерства финансов РК на занятие аудиторской деятельностью №0000002 от 21 октября 1999 года; лицензия Национального Банка РК на проведение аудита банковской деятельности № 1 от 28 марта 1996 года).

Аудитором финансово-хозяйственной деятельности по итогам 2002 года являлось ТОО “Эрнст энд Янг Казахстан” (Управляющий партнер – Саймон Блэйтс; 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).

г. Алматы  
2003 год

## Раздел 1. 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. Сведения о государственной регистрации.

Дата государственной регистрации: 29 декабря 2000 года.

Номер свидетельства о государственной регистрации: серия А №239170.

Номер хозяйствующего субъекта: № 37167 –1910 – АО.

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: Управление юстиции г.Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан.

### 3. Регистрационный номер налогоплательщика.

600400126011.

### 4. Сведения о месте нахождения эмитента, номерах контактных телефонов и факса, адресе электронной почты.

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](mailto:kmc@mail.online.kz)

### 5. Краткая история образования и деятельности эмитента. Цели создания и деятельности эмитента.

ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее - Компания) создано в 2000 году по решению Национального Банка Республики Казахстан, который остается единственным акционером Компании. Основную деятельность Компания начала в 2001 году и в настоящее время стала одним из крупнейших небанковских финансовых институтов страны.

Целями создания и деятельности Компании являются содействие росту платежеспособного спроса на жилье, повышению ликвидности и снижению рисков, возникающих при несоответствии структуры активов и пассивов банков-кредиторов, а также привлечению ресурсов в жилищное строительство.

Реализация указанных целей осуществляется путем выкупа 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 выпуска облигаций, обеспеченных данными ипотечными свидетельствами и правами требования, а также ценными бумагами, приемлемыми для рефинансирования Национальным Банком Республики Казахстан.

### 6. Дата, номер постановления уполномоченного органа о присвоении статуса финансового агентства.

Постановление Правления Национального Банка Республики Казахстан № 254 от 25 июля 2003 года.

### 7. Сведения о рейтингах, присвоенных эмитенту и (или) выпущенным им ценным бумагам международными рейтинговыми агентствами и (или) отечественными рейтинговыми агентствами.

Компании или выпущенным ей ценным бумагам рейтинги не присваивались.

## Раздел 2. Органы управления эмитента.

### 8. Структура органов управления.

Высший орган управления – Общее собрание акционеров. Поскольку Акционер 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.

### 9. Члены совета директоров (наблюдательного совета) эмитента.

Уставом Компании наличие Совета Директоров не предусмотрено.

### 10. Исполнительный орган эмитента.

Правление является коллегиальным исполнительным органом Компании 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».	0
Абдулина Наилия Курманбековна, 1946 г.р.	Заместитель Председателя Национального Банка РК с 1999 года.	0
Айманбетова Гульбану Зарлыкковна, 1959 г.р.	С июля 2001 г. по настоящее время – Заместитель Председателя Национального Банка РК.	0
Байсынов Мурат Байсынович, 1967 г.р.	С ноября 2000 г. по настоящее время – заместитель Директора Юридического Департамента Национального Банка РК;	0

Раева Роза Елизбаевна, 1960 г.р.	С сентября 2002 г. по настоящее время – заместитель Директора Департамента финансового надзора Национального Банка РК;	0
-------------------------------------	--	---

### **11. Вознаграждение, выплачиваемое членам совета директоров, членам исполнительного органа и другим руководящим работникам.**

Уставом Компании не предусмотрена выплата вознаграждения членам совета директоров, членам исполнительного органа и другим руководящим работникам.

### **12. Организационная структура эмитента.**

По состоянию на 1 декабря 2003 года общий штат Компании составляет 20 сотрудников, в том числе:

- Председатель Правления - Сагиндыкова Майко Оразымбетовна.
- Заместитель Председателя Правления - Токобаев Нурлан Турсунбекович, 1974 г.р.;
- Главный бухгалтер – Абсаттарова Рсты Кашатовна, 1966 г.р.;
- Начальник финансового отдела - Манабаев Асет Уалханович, 1971 г.р.;
- Начальник отдела операций с ценными бумагами и управления капиталом - Алдашов Марс Бактиярович, 1977 г.р.;
- Начальник отдела анализа и покупки кредитов – Аликулов Сапаргали Мамбетханович, 1976 г.р.;
- Главный юрисконсульт – Тартаковская Наталья Юрьевна, 1958 г.р.;
- Главный аудитор – Шабанов Арман Жамалханулы, 1978 г.р.

Сотрудники Компании не владеют акциями Компании.

Филиалов и представительств Компания не имеет.

## **Раздел 3. Акционеры (участники) и аффилированные лица.**

### **13. Акционеры (участники) эмитента.**

Учредителем и единственным акционером Компании является Национальный Банк Республики Казахстан.

### **14. Сведения о юридических лицах, у которых эмитент владеет десятью и более процентами размещенных акций (долей).**

Компания не владеет акциями (долями) юридических лиц.

### **15. Информация о промышленных, банковских, финансовых группах, холдингах, ассоциациях, консорциумах, в которых участвует эмитент.**

Компания не участвует в промышленных, банковских, финансовых группах, холдингах, ассоциациях, консорциумах.

### **16. Сведения о других аффилированных лицах эмитента.**

Компания не имеет прочих аффилированных лиц, за исключением Акционера.

### **17. Операции с участием аффилированных лиц.**

Компания не проводила крупных сделок с Акционером, за исключением увеличения Акционером уставного капитала Компании на сумму 1 000 000 000 (один миллиард) тенге в сентябре 2003 года.

## **Раздел 4. Финансовое состояние**

### **Активы**

### **18. Инвестиции и портфель ценных бумаг.**

По состоянию на 1 декабря 2003 года Компания не имеет инвестиций в капитал других юридических лиц.

Портфель ценных бумаг представлен обязательствами государственными ценными бумагами Республики Казахстан. Общий размер портфеля составляет 605 950 тыс. тенге.

### **19. Сведения о дебиторской и кредиторской задолженностях по состоянию на 1 декабря 2003 года, составляющей пять и более процентов от балансовой стоимости активов.**

Дебиторская и кредиторская задолженность, составляющая пять и более процентов от балансовой стоимости активов, отсутствует.

### Уставный капитал

#### 20. Размер оплаченного уставного капитала.

Оплаченный уставный капитал Компании составляет 2.500.000.000 (два миллиарда пятьсот миллионов) тенге и полностью оплачен деньгами.

Количество акций – 250.000 (двести пятьдесят тысяч) экземпляров.

Вид акций – простые именные.

Способ размещения акций – закрытый.

### Обязательства.

#### 21. Займы.

Компания не является активным участником рынка заимствований.

По состоянию на 1 декабря 2003 года Компанией займы не привлекались и не предоставлялись.

### Финансовые результаты.

#### 22. Анализ финансовых результатов.

Ссудный портфель по состоянию на 1 декабря 2003 года составил 6 230 379 тыс. тенге и полностью состоит из прав требования по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам – резидентам Республики Казахстан. Компания начала приобретать права требования в 2001 году и по состоянию на 1 января 2003 года размер портфеля составил 1 015 569 тыс. тенге. Таким образом, в течение 11 месяцев 2003 года ссудный портфель Компании увеличился на 5 214 810 тыс. тенге или на 513,5%.

По прогнозам Компании, размер ссудного портфеля по состоянию на 1 января 2003 года составит 7 000 000 тыс. тенге.

Другие показатели Компании составили:

Показатель	На 01.01.2002	На 01.01.2003	На 01.12.2003	Прогноз на 01.01.2004
Чистый доход	55 450	66 703	136 290	115 000
Процентный доход	106 592	160 433	342 476	360 000
Процентные расходы	0	13 993	137 299	150 000
Непроцентный доход	0	2 519	24 158	25 000
Непроцентные расходы	51 139	82 256	93 045	120 000

#### 23. Структура доходов и расходов эмитента за последние два года.

Практически все доходы, полученные Компанией, являются процентными. При этом, все доходы получены по принадлежащим Компании ценным бумагам и ипотечным кредитам.

Показатель	На 01.01.2002		На 01.01.2003		На 01.12.2003	
	Тыс. тенге	Доля, %	Тыс. тенге	Доля, %	Тыс. тенге	Доля, %
Процентный доход, в т.ч.	106 592	100	160 433	100	342 476	100
по ценным бумагам	105 263	98,8	109 440	68,2	76 983	22,4
по ипотечным кредитам	1 329	1,2	50 521	31,5	259 128	75,7
Прочие	0	0	472	0,3	6 365	1,9

Расходы Компании представлены процентными и непроцентными расходами, в основном связанными с выплатой вознаграждения по выпущенным в обращение ипотечным облигациям, а также содержанием Компании.

Показатель	На 01.01.2002		На 01.01.2003		На 01.12.2003	
	Тыс. тенге	Доля, %	Тыс. тенге	Доля, %	Тыс. тенге	Доля, %
Процентные расходы, в т.ч.	0	100	13 993	100	137 299	100
Вознаграждение, выплаченное по выпущенным в обращение ипотечным облигациям	0	0	7 615	54,4	128 077	93,3
Непроцентные расходы, в т.ч.:	51 139	100	82 256	100	93 045	100

#### 24. Финансовые коэффициенты.

а) ROE (отношение чистого дохода к собственному капиталу):

- по итогам 2001 года – 5,2 процента;
- по итогам 2002 года – 4,1 процента;
- за 11 месяцев 2003 года – 5,0 процента (в годовом выражении – 5,4 процента);

б) ROA (отношение чистого дохода к активам):

- по итогам 2001 года – 5,2 процента;
- по итогам 2002 года – 3,1 процента;
- за 11 месяцев 2003 года – 2,0 процента (в годовом выражении – 2,2 процента);

#### Раздел 5. Сведения о выпусках ценных бумаг

##### 25. Акции.

С момента начала деятельности Компанией были зарегистрированы три выпуска акций.

1) Первая эмиссия именных простых акций: объем - 1 000 000 000 (один миллиард) тенге, номинальная стоимость – 10 000 (десять тысяч) тенге, количество - 100 000 (сто тысяч) экземпляров. Эмиссия зарегистрирована Национальной комиссией Республики Казахстан по ценным бумагам 25 мая 2001 года №А4532. Простым именным акциям Компании присвоен национальный идентификационный номер KZ1C45320013.

Выпуск акций полностью размещен и оплачен Акционером по состоянию на 25 мая 2001 года. Отчет об итогах выпуска и размещения первой эмиссии акций утвержден Национальной комиссией Республики Казахстан по ценным бумагам 31 мая 2001 года.

2) Вторая эмиссия именных простых акций: объем - 500 000 000 (пятьсот миллионов) тенге, номинальная стоимость – 10 000 (десять тысяч) тенге, количество - 50 000 (пятьдесят тысяч) экземпляров. Эмиссия зарегистрирована Национальным Банком Республики Казахстан 29 декабря 2002 года за №А4532-1. Простым именным акциям Компании присвоен национальный идентификационный номер KZ1C45320013.

Выпуск акций полностью размещен и оплачен Акционером 4 декабря 2002 года. Отчет об итогах выпуска и размещения второй эмиссии акций утвержден Национальным Банком Республики Казахстан 26 марта 2003 года.

3) Третий выпуск именных простых акций: объем - 1 000 000 000 (один миллиард) тенге, номинальная стоимость – 10 000 (десять тысяч) тенге, количество - 100 000 (сто тысяч) экземпляров. Выпуск зарегистрирован Национальным Банком Республики Казахстан 07 ноября 2003 года №А4532-2. Простым именным акциям Компании присвоен национальный идентификационный номер KZ1C45320013.

Выпуск акций полностью размещен и оплачен Акционером 9 сентября 2003 года. Отчет об итогах выпуска и размещения третьего выпуска акций представлен на утверждение в Национальный Банк Республики Казахстан.

4) Дивиденды по простым акциям не начислялись и не выплачивались.

##### 26. Облигации.

С момента начала деятельности Компанией были зарегистрированы три выпуска облигаций.

1) вид облигаций - именные купонные, с обеспечением;  
дата выпуска – 10 ноября 2002 года;

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;

дата погашения – 10 ноября 2005 года;

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

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.

объем денег, привлеченных при размещении – 1.000.000.000 (один миллиард) тенге;

Были осуществлены выплаты купонного вознаграждения:

11 мая 2003 года – на сумму 26 875 000 (двадцать шесть миллионов восемьсот семьдесят пять тысяч) тенге;

11 ноября 2003 года – на сумму 58 750 000 (пятьдесят восемь миллионов семьсот пятьдесят тысяч) тенге.

2) вид облигаций - именные купонные, с обеспечением;

дата выпуска – 11 августа 2003 года;

сведения о государственной регистрации выпуска - Проспект выпуска 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:

[индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] плюс 1,8 (одна целая восемь десятых).

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

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

Были осуществлены выплаты купонного вознаграждения:

01 октября 2003 года – на сумму 4 791 666,67 (четыре миллиона семьсот девяносто одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) тенге (шестьдесят семь) тиын);

3) вид облигаций - именные купонные, с обеспечением;

дата выпуска – 01 декабря 2003 года;

сведения о государственной регистрации выпуска - Проспект выпуска 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.

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

[уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка (на срок до 01 апреля 2004 года) или производится пересмотр] минус [100] плюс [фиксированная маржа].

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

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.

4) Облигации размещаются на внутреннем фондовом рынке, в том числе на АО «Казахстанская фондовая биржа».

## **Раздел 6. Сведения о выпуске облигаций.**

### **27. Сведения об облигациях.**

- 1) вид облигаций - именные купонные облигации, с обеспечением (ипотечные);
- 2) количество выпускаемых облигаций - 5.000.000.000 (пять миллиардов) экземпляров;  
общий объем выпуска облигаций - 5.000.000.000 (пять миллиардов) тенге;
- 3) номинальная стоимость облигации - 1 (одна) тенге;
- 4) вознаграждение по облигациям:

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

[уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка (на срок до 01 апреля 2004 года) или производится пересмотр] минус [100] плюс [фиксированная маржа].

В случае, если значение [уровень инфляции минус 100] станет отрицательным, т.е. будет иметь место дефляция, для расчета ставки вознаграждения принимается значение уровня инфляции, равное 0 (нулю).

Фиксированная маржа определяется по результатам первой сделки по первичному размещению. В случае заключения первой сделки первичного размещения облигаций на специализированных торгах АО "Казахстанская фондовая биржа", при условии удовлетворения заявок на покупку облигаций по заявленной марже в качестве фиксированной маржи принимается наименьшая ставка, сложившаяся по результатам специализированных торгов.

Ставка вознаграждения пересматривается 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в соответствии с изменением уровня 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:

[уровень инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за январь 2004 года] минус [100] плюс [фиксированная маржа] плюс 4,5 (четыре целых пять десятых).

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

[уровень инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за январь 2004 года] минус [100] плюс [фиксированная маржа] минус 4,5 (четыре целых пять десятых).

Пример.

В случае увеличения (снижения) уровня инфляции за март 2004 года более, чем на 4,5 процента по сравнению со значением уровня инфляции за январь 2004 года, с 01 апреля 2004 года устанавливается ставка вознаграждения, которая на 4,5 процента выше (ниже) ставки вознаграждения, действовавшей с 01 февраля 2004 года.

С 01 октября 2004 года устанавливается ставка вознаграждения по следующей формуле:

[уровень инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за сентябрь 2004 года] минус [100] плюс [фиксированная маржа].

В дальнейшем значения верхнего и нижнего пределов пересматриваются 01 октября каждого календарного года.

Порядок пересмотра ставок вознаграждения аналогичен вышеприведенному.

Дата, с которой начинается начисление вознаграждения – 01 февраля 2004 года.

Даты выплаты вознаграждения:

01 апреля 2004 года, 01 октября 2004 года,  
01 апреля 2005 года, 01 октября 2005 года,  
01 апреля 2006 года, 01 октября 2006 года,  
01 апреля 2007 года, 01 октября 2007 года,  
01 апреля 2008 года, 01 октября 2008 года,  
01 апреля 2009 года, 01 октября 2009 года,  
01 апреля 2010 года, 01 октября 2010 года,  
01 апреля 2011 года, 01 октября 2011 года,  
01 апреля 2012 года, 01 октября 2012 года,  
01 апреля 2013 года, 01 октября 2013 года,  
01 апреля 2014 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 – 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.

Последняя выплата 01 апреля 2014 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.

5) сведения об обращении и погашении облигаций:

**Дата начала обращения облигаций – 01 февраля 2004 года.**

**Дата погашения облигаций – 01 апреля 2014 года.**

Срок обращения - 10 (десять) лет и 59 (пятьдесят девять) дней с даты начала обращения облигаций.

5-1) Ежегодно в течение первых 9 (девяти) лет обращения, 01 апреля 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:

$$P_i = V_i / 10,$$

где

$i$  – год обращения (от 1 до 9)

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

$V_i$  – объем выпущенных в обращение облигаций по состоянию на 01 марта  $i$ -го года обращения, тенге.

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

Сумма частичного досрочного погашения основного долга составляет не менее и является кратной 1 (одной) тенге. В случае, если в собственности держателя облигаций находится менее, чем 10 (десять) экземпляров облигаций, частичное досрочное погашение основного долга данному держателю не производится.

5-2) 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.

Место исполнения обязательств: 480091, г. Алматы, ул. Айтеке би, дом 67.

б) права, предоставляемые каждой облигацией ее держателю:

- а) право на получение номинальной стоимости;
- 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.

7) 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 с участием 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.

## **28. Способ размещения облигаций.**

1) срок и порядок размещения облигаций.

Срок размещения – в течение срока обращения.

Порядок размещения – на организованном и неорганизованном рынке.

2) условия и порядок оплаты облигаций - в безналичной форме в тенге.

3) обеспечение 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 Представителем держателей облигаций, действующим в интересах держателей облигаций. Держатели облигаций реализуют свои права залогодержателей через Представителя.

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.

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, находящихся в обращении, 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 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.

4) порядок учета прав по облигациям.

Формирование, ведение и хранение реестра держателей облигаций осуществляется регистратором ЗАО «Фондовый Центр», расположенным по адресу: 480091, г. Алматы, ул. Мауленова, 92, тел.: 67-63-44, 67-63-45.

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.

5) сведения об организациях, принимающих участие в размещении облигаций.

Первичное размещение облигаций осуществляется путем проведения торгов на ЗАО «Казахстанская Фондовая Биржа» (далее - КФБ), имеющей лицензию Национальной комиссии Республики Казахстан по ценным бумагам №0409200011 от 7 ноября 2000 года.

Кроме того, размещение облигаций может осуществляться на неорганизованном рынке как способом «твердых обязательств» (firm commitment), так и по подписке.

#### **28. Использование денег от размещения облигаций.**

Полученные средства планируются использовать на дальнейшее приобретение ипотечных кредитов.

### **Раздел 7. Дополнительная информация.**

#### **29. Ограничения в обращении облигаций.**

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

#### **30. Сумма затрат на выпуск облигаций и сведения о том, каким образом эти затраты будут оплачиваться.**

Общая себестоимость выпуска облигаций – не более [индекс инфляции в годовом выражении + 2,2] 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.

Расходы будут оплачиваться в безналичном порядке.

#### **31. Информация о местах, где инвесторы могут ознакомиться с копией устава эмитента и проспекта выпуска облигаций.**

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

Председатель Правления  
ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»

М.О. Сагиндыкова

Главный бухгалтер  
ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»

Р.К. Абсаттарова