

**ПРОСПЕКТ**

**ПЯТОГО ВЫПУСКА ИПОТЕЧНЫХ ОБЛИГАЦИЙ**  
**АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА**  
**«КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»**  
**(АО «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 2002 и 2003 годов 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  
2004 год

## Раздел 1. Сведения об Эмитенте

### 1. Полное и сокращенное наименование Эмитента.

Наименование:	Полное	Сокращенное
На <u>казахском</u> языке:	“Қазақстан Ипотекалық Компаниясы” Акционерлік қоғамы	“Қазақстан Ипотекалық Компаниясы” АҚ
На <u>русском</u> языке:	Акционерное общество «Казахстанская Ипотечная Компания»	АО «Казахстанская Ипотечная Компания»
На <u>английском</u> языке:	Joint-Stock Company “Kazakhstan Mortgage Company”	JSC «Kazakhstan Mortgage Company»

### 2. Сведения о государственной регистрации.

Дата государственной перерегистрации: 13 апреля 2004 года.

Номер свидетельства о государственной перерегистрации: серия В №0098739.

Номер хозяйствующего субъекта: № 37167 – 1910 – АО.

Наименование органа, осуществившего государственную перерегистрацию: Департамент юстиции г.Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан.

### 3. Регистрационный номер налогоплательщика.

600 400 126 011.

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

Местонахождение: 480091, г. Алматы, ул. Айтеке би, дом 67.

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 Компании.

АО «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Компания) создано в 2000 году по решению Национального Банка Республики Казахстан, который является единственным акционером Компании. Перерегистрация произведена 13.04.2004г. 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 Компанией ценным бумагам рейтинги не присваивались.

## Раздел 2. Органы управления эмитента

### 8. Структура органов управления.

Высший орган управления – Общее собрание акционеров. В связи с тем, что единственным акционером Компании является Национальный Банк РК, Общее собрание акционеров не проводится, а решения по вопросам, отнесенным Законом и Уставом Компании к компетенции общего собрания акционеров, принимаются должностным лицом акционера единолично и подлежат оформлению в письменном виде.

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

Исполнительный орган – Правление. Правление осуществляет руководство текущей деятельностью Компании и принимает решения по вопросам деятельности Компании, не отнесенных к компетенции других органов и должностных лиц Компании. Председатель Правления осуществляет руководство текущей деятельностью, выполняет решения Акционера Компании. Срок полномочий Председателя Правления, его заместителей, других членов Правления, избираемых Советом Директоров, – 5 лет. Права и обязанности членов Правления определяются действующим законодательством РК, а также индивидуальным трудовым договором. Членами Правления могут быть акционеры и работники Общества, не являющиеся его акционерами. Председатель Правления Компании избирается на должность с согласия Национального Банка РК в порядке, установленном нормативными правовыми актами Национального Банка РК.

Контрольный орган - Служба внутреннего аудита. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Компании образована служба внутреннего аудита. Служба внутреннего аудита Компании состоит из 3 членов и является обособленным подразделением Компании. Работники службы внутреннего аудита не могут быть избраны в состав Совета директоров и Правления Компании. Служба внутреннего аудита непосредственно подчиняется совету директоров и отчитывается перед ним о своей работе.

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

Совет директоров Общества состоит из 4 (четырёх) членов совета директоров и его председателя, каждый из которых при голосовании имеет один голос.

<b>ФИО и год рождения члена Совета директоров</b>	<b>Занимаемые должности за последние три года и в настоящее время в хронологическом порядке</b>	<b>Доля участия в оплаченном уставном капитале Компании</b>
Айманбетова Гульбану Зарлыковна, 1959 г.р.	С июля 2001 г. по настоящее время – Заместитель Председателя Национального Банка РК.	0
Сагиндыкова Майко Оразымбетовна, 1945 г.р.	С января 2001г. по настоящее время – Председатель Правления АО «Казахстанская Ипотечная Компания».	0
Жамаубаев Ерулан Кенжебекович, 1974 г.р.	С октября 1998г. по июнь 2002г. – главный аналитик-специалист Департамента исследований и статистики Национального Банка РК; с июля 2002г. по март 2003г. – начальник управления экономического анализа Департамента исследований и статистики	0

	<p>Национального Банка РК;</p> <p>с апреля 2003г. по настоящее время – начальник управления экономических исследований Департамента исследований и статистики Национального Банка РК.</p>	
<p>Амангельдинова Гульжан Сериктаевна, 1972 г.р.</p>	<p>С апреля 1998г. по январь 2004г. – главный специалист – юрисконсульт Управления правового обеспечения валютного регулирования и контроля Юридического Департамента Национального банка РК;</p> <p>с января 2004г. по настоящее время – заместитель Начальника Управления договорно–правовой работы Юридического Департамента Национального банка РК.</p>	0
<p>Ерденаев Руслан Серикович, 1977 г.р.</p>	<p>С ноября 2000г. по май 2001г. – главный экономист Управления регулирования и лицензирования Департамента страхового надзора Национального Банка РК;</p> <p>с июня 2001г. по декабрь 2002г. – главный специалист – экономист Управления развития финансовых услуг Департамента банковского и страхового надзора Национального Банка РК;</p> <p>с января 2002г. по март 2002г. – главный специалист – экономист отдела развития финансовых услуг Департамента банковского и страхового надзора Национального Банка РК;</p> <p>с марта 2002г. по сентябрь 2002г. – главный специалист – экономист отдела методологии анализа Департамента банковского и страхового надзора Национального Банка РК;</p> <p>с сентября 2002г. по декабрь 2003г. – главный специалист – экономист Управления методологии надзора Департамента финансового надзора Национального Банка РК;</p> <p>с января 2004г. по настоящее время – заместитель Начальника Управления пруденциального регулирования Департамента надзора за субъектами страхового рынка и другими финансовыми организациями Агентства РК по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций.</p>	0

#### 10. Исполнительный орган эмитента.

Правление является коллегиальным исполнительным органом Компании и состоит из 5 (пяти) человек.

<b>ФИО и год рождения члена Правления</b>	<b>Занимаемые должности за последние три года и в настоящее время в хронологическом порядке</b>	<b>Доля участия в оплаченном уставном капитале Компании</b>
<p>Сагиндыкова Майко Оразымбетовна, 1945 г.р.</p>	<p>С января 2001г. по настоящее время – Председатель Правления АО «Казахстанская Ипотечная Компания».</p>	0

Токобаев Нурлан Турсунбекович, 1974 г.р.	С февраля 2001г. по настоящее время – Заместитель Председателя Правления АО «Казахстанская Ипотечная Компания».	0
Манабаев Асет Уалханович, 1971 г.р.	С февраля 2001г. по март 2004г. – начальник финансового отдела ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»; с апреля 2004г. по настоящее время – Заместитель Председателя Правления АО «Казахстанская Ипотечная Компания».	0
Алдашов Марс Бактиярович, 1977 г.р.	С июня 2001г. по декабрь 2001г. – главный специалист отдела стратегического планирования и методологии ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»; с января 2002г. по декабрь 2003г. – начальник отдела операций с ценными бумагами ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»; с января 2004г. по настоящее время – Директор Казначейства АО «Казахстанская Ипотечная Компания».	0
Тартаковская Наталья Юрьевна, 1958 г.р.	С февраля 2001г. по декабрь 2001г. – юрисконсульт ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»; С января 2002г. по март 2004г. – главный юрисконсульт ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»; С апреля 2004г по настоящее время – начальник юридической службы АО «Казахстанская Ипотечная Компания».	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, за исключением заработной платы.

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

По состоянию на 1 апреля 2004 года общая штатная численность сотрудников Компании составляет 41 сотрудников, в том числе:

- Председатель Правления – Сагиндыкова Майко Оразымбетовна, 1945 г.р.
- Заместитель Председателя Правления – Токобаев Нурлан Турсунбекович, 1974 г.р.
- Заместитель Председателя Правления – финансовый директор – Манабаев Асет Уалханович, 1971 г.р.
- Главный бухгалтер – начальник отдела генеральной бухгалтерии и внутренних операций – Абсаттарова Рсты Кашатовна, 1966 г.р.
- Директор Казначейства – Алдашов Марс Бактиярович, 1977 г.р.
- Директор Департамента покупки кредитов – Аликулов Сапаргали Мамбетханович, 1976 г.р.
- Начальник службы информационных технологий – Умбеткулов Балгабай Кудретович, 1960 г.р.
- Начальник юридической службы – Тартаковская Наталья Юрьевна, 1958 г.р.
- Начальник Службы внутреннего аудита – Саринов Асан Ашимович, 1961 г.р.
- Начальник бэк-офиса Департамента покупки кредитов – Саржанова Саулетай Мугалымовна, 1956 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 апреля 2004 года Компания не имеет инвестиций в капитал других юридических лиц.

Портфель ценных бумаг представлен государственными ценными бумагами Республики Казахстан. Общий размер портфеля составляет 2 919 716 тыс. тенге.

**19. Сведения о дебиторской и кредиторской задолженностях по состоянию на 1 апреля 2004 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.

#### **Обязательства**

#### **21. Займы.**

Компания не является активным участником рынка заимствований.

По состоянию на 1 апреля 2004 года Компанией займы не привлекались и не предоставлялись.

#### **Финансовые результаты**

#### **22. Анализ финансовых результатов.**

Компания начала приобретать права требования в 2001 году и по состоянию на 1 апреля 2004 года размер ссудного портфеля составляет 11 137 044 тыс. тенге и полностью состоит из прав требования по ипотечным займам, предоставленным физическим лицам – резидентам Республики Казахстан.

По прогнозам Компании, размер ссудного портфеля по состоянию на 1 января 2005 года составит 14 895 348 тыс. тенге.

Другие показатели Компании составили:

Показатель	На 01.01.2003	На 01.01.2004	На 01.04.04
Чистый доход	66 703	142 777	80 913
Процентный доход	160 433	414 709	298 105
Процентные расходы	13 993	191 769	245 584
Непроцентный доход	2 519	38 055	66 200
Непроцентные расходы	82 256	118 218	37 808

### 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 01.01.2003		На 01.01.2004		На 01.04.2004	
	Тыс. тенге	Доля, %	Тыс. тенге	Доля, %	Тыс. тенге	Доля, %
Процентный доход, в т.ч.	160 433	100	414 709	100	298 105	100
по ценным бумагам	109 440	68,2	85 466	20,6	45 248	15,2
по ипотечным кредитам	50 521	31,5	321 858	77,6	248 075	83,2

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 01.01.2003		На 01.01.2004		На 01.04.2004	
	Тыс. тенге	Доля, %	Тыс. тенге	Доля, %	Тыс. тенге	Доля, %
Процентные расходы, в т.ч.	13 993	100	191 769	100	245 584	100
Вознаграждение, выплаченное по выпущенным в обращение ипотечным облигациям	7 615	54,4	178 760	93,2	242 888	98,9
Непроцентные расходы, в т.ч.:	82 256	100	118 218	100	37 808	100
На оплату труда и командировочные	36 260	44,1	65 302	55,2	17 003	45,0
Общехозяйственные	27 247	33,1	28 242	23,9	4 682	12,4

### 24. Финансовые коэффициенты.

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

- по итогам 2002 года – 4,1 процента;
- по итогам 2003 года – 5,2 процента;
- за три месяца 2004 года – 2,8 процента (в годовом выражении – 11,4 процента).

б) ROA (отношение чистого дохода к активам):

- по итогам 2002 года – 3,1 процента;
- по итогам 2003 года – 1,4 процента;
- за три месяца 2004 года – 0,6 процентов (в годовом выражении – 2,3 процента).

## Раздел 5. Сведения о выпусках ценных бумаг

### 25. Акции.

С момента начала деятельности Компанией были зарегистрированы три выпуска акций.

1) Первый 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 Национальной комиссией Республики Казахстан по ценным бумагам 25 мая

2001 года №А4532. Простым именованным 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 первого выпуска акций утвержден Национальной комиссией Республики Казахстан по ценным бумагам 31 мая 2001 года.

2) Второй выпуск именных простых акций: объем - 500 000 000 (пятьсот миллионов) тенге, номинальная стоимость – 10 000 (десять тысяч) тенге, количество - 50 000 (пятьдесят тысяч) экземпляров. Выпуск зарегистрирован Национальным Банком Республики Казахстан 29 декабря 2002 года за №А4532-1. Простым именованным 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 выпуска 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 именованным 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 утвержден Национальным Банком Республики Казахстан 03 февраля 2004 года.

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

## **26. Облигации.**

С момента начала деятельности Компанией были зарегистрированы четыре 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, выпуск внесен 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 4,75 (четыре целых семьдесят пять сотых).

Ставка вознаграждения пересматривается 10 мая и 10 ноября 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 Компанией 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 – 1.500.000.000 (один миллиард пятьсот миллионов) 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, выпуск внесен 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 Компанией 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 – 3.000.000.000 (три миллиарда) тенге;

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;

01 апреля 2004 года – на сумму 115 500 000 тенге (сто пятнадцать миллионов пятьсот тысяч) тенге.

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, выпуск внесен 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 1,0 (одна целая ноль десятых).

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

При этом, в случае изменения ставки вознаграждения, начисление и фактическая уплата Компанией 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 – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге;

Была осуществлена выплата купонного вознаграждения:

01 апреля 2004 года – на сумму 138 333 333,34 тенге (сто тридцать восемь миллионов триста тридцать три тысячи триста тридцать три) тенге (тридцать четыре) тиын.

4) вид облигаций – именные купонные ипотечные, с обеспечением;

дата выпуска – 01 февраля 2004 года;

сведения о государственной регистрации выпуска - Проспект выпуска зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 17 января 2004 года, выпуск внесен в государственный реестр ценных бумаг под номером В07, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY10B075;

дата погашения – 01 апреля 2014 года;

объем выпуска – 5.000.000.000 (пять миллиардов) тенге;

размер процентной ставки.

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

[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 0,5 (ноль целых пять десятых).

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

При этом, в случае изменения ставки вознаграждения, начисление и фактическая уплата Компанией 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 – 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) тенге;

Была осуществлена выплата купонного вознаграждения: 01 апреля 2004 года – на сумму 17 250 000,00 тенге (семнадцать миллионов двести пятьдесят тысяч) тенге.

5) 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 (один) 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 октября 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 Компанией 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 апрель 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 апрель 2004 года] минус [100] плюс [фиксированная маржа] минус 4,5 (четыре целых пять десятых).

Пример.

В случае увеличения (снижения) уровня инфляции за сентябрь 2004 года более, чем на 4,5 процента по сравнению со значением уровня инфляции за апрель 2004 года, с 01 октября 2004 года

устанавливается ставка вознаграждения, которая на 4,5 процента выше (ниже) ставки вознаграждения, действовавшей с 01 апреля 2004 года.

С 01 апреля 2005 года устанавливается ставка вознаграждения по следующей формуле: [уровень инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за март 2005 года] минус [100] плюс [фиксированная маржа].

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

Порядок пересмотра ставок вознаграждения аналогичен вышеприведенному.

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

Даты выплаты вознаграждения:

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.

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 день 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 2009 года производится одновременно с погашением облигаций.

Выплата вознаграждения и погашение основного долга по облигациям осуществляются путем перевода Компанией 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 июня 2004 года.**

**Дата погашения облигаций – 01 апреля 2009 года.**

Срок обращения - 4 (четыре) года и 335 (триста тридцать пять) дней с даты начала обращения облигаций.

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

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 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 Компанией в безналичном порядке.

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

7) 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.

8) В случае просрочки исполнения Компанией 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.

Компания обязана 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 Компания 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 Компании принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц;
- б) требовать от Компании 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 Компании незамедлительного письменного уведомления Представителя о любой невозможности соблюдать условия Проспекта выпуска облигаций;
- г) иметь доступ к информации, касающейся исполнения Компанией 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 Компании перед держателями облигаций;
- в) осуществлять контроль за состоянием имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Компании 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 Компании 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 Компанией;
- 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 Компанией 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 Компании движимого имущества – прав требования по кредитным обязательствам заемщиков, приобретенным у банков-партнеров путем покупки ипотечного свидетельства по займу либо заключения договора цессии по договорам банковского займа и договорам ипотеки, а также ценных бумаг, приемлемых для рефинансирования

Национальным Банком Республики Казахстан (далее – ценные бумаги).

Договор залога заключается Компанией 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 Компанией, а также в соответствии с настоящим Проспектом выпуска, является ОАО «Банк ЦентрКредит», расположенный по адресу: 480072, г.Алматы, ул. Тараса Шевченко, 100; контактные тел.: (3272) 59-86-28, 59-85-52.

Представитель держателей облигаций не является аффилированным лицом Компании, 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 Компанией обязательств, установленных настоящим Проспектом, перед держателями облигаций;
- 2) контролирует состояние имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Компании перед держателями облигаций;
- 3) заключает договор залога с Компанией в отношении имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Компании 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.

Компания 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 Компанией 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.

Компания 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 договорам банковского займа, номинальная стоимость (по купонным ценным бумагам), либо стоимость приобретения (по дисконтным ценным бумагам).

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

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

- а) неисполнение или ненадлежащее исполнение 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.

Компания в целях организации контроля за состоянием заложенного имущества, служащего обеспечением облигаций, в соответствии с требованиями Закона «О государственных закупках», 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

Компанией 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 Компанией 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 Компании кредитные досье по выбранным займам;
- б) сверяет информацию, содержащуюся в Реестре залога, с исходной документацией, ведущейся Компанией;
- в) изучает документацию, касающуюся оформления залога;
- г) изучает документацию для выяснения факта проведения процедуры по оценке займа и его одобрению;
- д) проверяет платежи по выбранным займам, 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 Компании.

Компания обязана 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 Компанию.

Заложенное имущество обеспечивает исполнение обязательств Компании по погашению облигаций и, в случае дефолта Компании, 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 АО «Фондовый Центр», расположенным по адресу: 480091, г. Алматы, ул. Мауленова, д. 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 Компанией.

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

Первичное размещение облигаций осуществляется путем проведения торгов на АО «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 иными способами.

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

Полученные средства планируется использовать на дальнейшее приобретение ипотечных жилищных займов.

## **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 Компании 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 Компании и проспекта выпуска облигаций.**

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

Председатель Правления  
АО «Казахстанская Ипотечная Компания»

М.О. Сагиндыкова

Главный бухгалтер  
АО «Казахстанская Ипотечная Компания»

Р.К. Абсаттарова