

ПРОСПЕКТ

**ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ
ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»
(ЗАО «КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»)**

Суммарный объем облигационной программы – 20.000.000.000
(двадцать миллиардов) тенге

Государственная регистрация проспекта выпуска облигационной программы 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 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” Жабық акционерлік қоғамы	“Қазақстан Ипотекалық Компаниясы” ЖАҚ
На <u>русском</u> языке:	Закрытое акционерное общество «Казахстанская Ипотечная Компания»	ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»
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

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 (далее – Национальный Банк), 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.

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

Постановление Правления Национального Банка № 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 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 в составе 3 членов из числа сотрудников Департаментов внутреннего аудита 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 3 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».	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.	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 марта 2004 года общая штатная численность сотрудников Компании составляет 30 сотрудников, в том числе:

- Председатель Правления - Сагиндыкова Майко Оразымбетовна.
- Заместитель Председателя Правления - Токобаев Нурлан Турсунбекович, 1974 г.р.;
- И.о. Заместителя Председателя Правления - Начальника отдела анализа и мониторинга кредитов – Манабаев Асет Уалханович, 1971 г.р.;
- Главный бухгалтер – Абсаттарова Рсты Кашатовна, 1966 г.р.;
- Директор Казначейства – Алдашов Марс Бактиярович, 1977 г.р.;
- Начальник отдела покупки кредитов – Аликулов Сапаргали Мамбетханович, 1976 г.р.;
- Главный юрисконсульт – Тартаковская Наталья Юрьевна, 1958 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.

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 01 марта 2004 года Компания не имеет инвестиций в капитал других юридических лиц.

Портфель ценных бумаг представлен государственными ценными бумагами Республики Казахстан. Общий размер портфеля по состоянию на 01.03.2004 года (с учетом переоценки) составляет 1 922 767 тыс. тенге.

19. Сведения о дебиторской и кредиторской задолженностях по состоянию на 01 марта 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.

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 марта 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 марта 2004 года размер ссудного портфеля составляет 10 018 133 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 01.03.04
Чистый доход	66 703	142 777	47 136
Процентный доход	160 433	414 709	193 085
Процентные расходы	13 993	191 769	140 973
Непроцентный доход	2 519	38 055	20 139
Непроцентные расходы	82 256	118 218	25 115

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 01.03.2004	
	Тыс. тенге	Доля, %	Тыс. тенге	Доля, %	Тыс. тенге	Доля, %
Процентный доход, в т.ч.	160 433	100	414 709	100	193 085	100
по ценным бумагам	109 440	68,2	85 466	20,6	33 855	17,5
по ипотечным кредитам	50 521	31,5	321 858	77,6	156 239	80,9

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 01.01.2003		На 01.01.2004		На 01.03.2004	
	Тыс. тенге	Доля, %	Тыс. тенге	Доля, %	Тыс. тенге	Доля, %
Процентные расходы, в т.ч.	13 993	100	191 769	100	140 973	100
Вознаграждение, выплаченное по выпущенным в обращение ипотечным облигациям	7 615	54,4	178 760	93,2	139 833	99,2
Непроцентные расходы, в т.ч.:	82 256	100	118 218	100	25 115	100
На оплату труда и командировочные	36 260	44,1	65 302	55,2	10 735	42,7
Общехозяйственные	27 247	33,1	28 242	23,9	2 930	11,7

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 два месяца 2004 года – 1,7 процента (в годовом выражении – 10,2 процента).

б) ROA (отношение чистого дохода к активам):

- по итогам 2002 года – 3,1 процента;
- по итогам 2003 года – 1,4 процента;
- за два месяца 2004 года – 0,39 процента (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) 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 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 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 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 эмиссии акций утвержден Национальным Банком 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 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 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, 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 4,75 (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 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.

объем денег, привлеченных при размещении – 3.000.000.000 (три миллиарда) тенге;

Была осуществлена выплата 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 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 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 – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге;

4) вид облигаций – именные купонные, 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, эмиссия внесена 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 Эмитентом вознаграждения по облигациям с момента последнего пересмотра ставки вознаграждения до наступления нового срока пересмотра производится, исходя из ставки вознаграждения последнего пересмотра.

5) Облигации размещаются на внутреннем фондовом рынке, в том числе на АО «Казахстанская Фондовая Биржа».

Раздел 6. Дополнительная информация.

27. Ограничения в обращении облигаций.

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

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

Общая себестоимость выпуска облигаций – не более [уровень инфляции в годовом выражении – 100 + 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», АО «Центральный депозитарий ценных бумаг» либо у независимого регистратора; оплата листинговых сборов, расходы на рекламу.

Расходы будут оплачиваться в безналичном порядке.

29. 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