

**ПРОСПЕКТ ПЕРВОГО  
ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ В ПРЕДЕЛАХ  
ОБЛИГАЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ  
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
«КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»  
(АО «КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»)**

г. Алматы  
2005 год

Настоящий выпуск облигаций осуществляется в соответствии с проспектом облигационной программы акционерного общества «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Эмитент), зарегистрированным Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 08 апреля 2004 года.

**Структура выпуска:**

1) **вид облигаций:** именные купонные облигации, с обеспечением (ипотечные);

2) **количество выпускаемых облигаций и общий объем выпуска облигаций:**

количество выпускаемых облигаций: 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;

общий объем выпуска облигаций: 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге;

3) **номинальная стоимость одной облигации:** 1 (один) тенге;

4) **вознаграждение по облигациям:**

Ставка вознаграждения – фиксированная, определяется по результатам первых торгов по первичному размещению облигаций. Данные торги проводятся АО "Казахстанская фондовая биржа" и являются специализированными. Предметом торга будет фиксированная ставка купонного вознаграждения на весь срок обращения облигаций. В качестве ставки вознаграждения принимается ставка отсечения, сложившаяся по результатам специализированных торгов. Эмитент обязуется письменно уведомить уполномоченный орган о данной установленной ставке вознаграждения в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня проведения первых торгов по первичному размещению облигаций. Также информация о ставке вознаграждения размещается на официальном сайте АО «Казахстанская фондовая биржа» по итогам торгов.

Дата, с которой начинается начисление вознаграждения, является дата начала обращения облигаций - 01 марта 2005 года.

Начисление вознаграждения по облигациям производится в течение всего периода обращения, и заканчивается в день, предшествующий дню погашения.

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

Срок фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям – начало последнего дня купонного периода, за который выплачивается вознаграждение.

Вознаграждение выплачивается два раза в год.

Сроки купонных периодов:

01 марта 2005 года – 31 августа 2005 года; 01 сентября 2005 года – 28 февраля 2006 года;

01 марта 2006 года – 31 августа 2006 года; 01 сентября 2006 года – 28 февраля 2007 года;

01 марта 2007 года – 31 августа 2007 года; 01 сентября 2007 года – 29 февраля 2008 года.

Выплата вознаграждения производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после дня, следующего за днем фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям.

Последняя выплата вознаграждения производится в тенге одновременно с погашением облигаций.

**5) сведения об обращении и погашении облигаций:**

Дата начала обращения облигаций – 01 марта 2005 года.

Дата погашения облигаций - 01 марта 2008 года.

Срок обращения - 3 (три) года с даты начала обращения облигаций.

Погашение облигаций производится по номинальной стоимости одновременно с последней выплатой вознаграждения по облигациям. Погашение облигаций осуществляется путем перечисления денег на счета держателей облигаций, зарегистрированных регистратором в реестре держателей облигаций по состоянию на начало дня, предшествующего дате погашения облигаций. Выплата номинальной стоимости и суммы последнего вознаграждения производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после дня, следующего за днем фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение номинальной стоимости и суммы последнего вознаграждения.

Датой погашения облигаций является день окончания срока обращения облигаций.

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

Место исполнения обязательств Эмитента: 050000, г. Алматы, ул. Панфилова, дом 98.

#### **б) права, предоставляемые облигацией ее держателю:**

Права, предоставляемые каждой облигацией ее держателю:

- право на получение номинальной стоимости;
- право на получение вознаграждения;
- право удовлетворения своих требований в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан;
- право свободно продавать и иным образом отчуждать облигации;
- иные права, вытекающие из права собственности на облигации.

Досрочного выкупа облигаций не предусмотрено.

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.

Эмитент в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты возникновения событий, являющихся основанием для объявления дефолта по облигациям Эмитента, обязан 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.

#### **7) срок и порядок размещения облигаций:**

Срок размещения – в течение срока обращения.

Порядок размещения - на организованном и неорганизованном рынке.

В случае размещения облигаций на неорганизованном рынке путем подписки инвесторы направляют Эмитенту (организации, принимающей участие в размещении облигаций) письменные заявки. Указанная заявка должна содержать сведения об инвесторе (наименование либо фамилию, имя, отчество), предполагаемое количество облигаций и их доходность. В случае достижения соглашения Эмитент и инвестор

закключают договор купли – продажи облигаций, либо договор участия в размещении облигаций.

#### **8) обеспечение по облигациям:**

Облигации обеспечены залогом принадлежащего Эмитенту движимого имущества – прав требования по ипотечным займам, приобретенным у банков-партнеров путем покупки ипотечного свидетельства по займу либо заключения договора цессии по договорам банковского займа и договорам ипотеки, а также ценных бумаг, перечень которых устанавливается нормативным правовым актом уполномоченного органа (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 АО «Банк ЦентрКредит», расположенный по адресу: 050022, Алматы, ул. Шевченко, 100; контактные телефоны: (8-3272) 584-158, 598-598.

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:

- а) контролирует исполнение Эмитентом обязательств, установленных настоящим Проспектом, перед держателями облигаций;
- б) контролирует состояние имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Эмитента перед держателями облигаций;
- в) заключает договор залога с Эмитентом в отношении имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Эмитента перед держателями облигаций;
- г) принимает меры, направленные на защиту прав и интересов держателей облигаций;
- д) информирует держателей облигаций о своих действиях в соответствии с функциями а) - в) и о результатах таких действий.

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 условия Проспекта 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.

Для поддержания стоимости заложенного имущества на указанном уровне Эмитент пополняет его приобретаемыми у банков-партнеров ипотечными свидетельствами и/или правами требования по ипотечным жилищным займам, либо 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 договору банковского займа;
- б) досрочное исполнение заемщиком денежного обязательства по договору банковского займа;
- в) утрата предмета ипотеки, служащего обеспечением денежного обязательства по договору банковского займа;
- г) вступления в законную силу решения суда о признании договора банковского займа или ипотечного договора недействительными, либо об их расторжении.

Операции по замене, выбытию и пополнению залогового имущества фиксируются Эмитентом следующим образом:

- а) по правам требования - путем внесения соответствующих записей в Реестр залога и предоставления его в 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 договорам банковского займа, номинальная стоимость (по купонным ценным бумагам), либо стоимость приобретения (по дисконтным ценным бумагам).

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

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 займам;
- 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 займа и его одобрению;
- д) проверяет платежи по выбранным займам, для того чтобы удостовериться, что займы классифицируются в соответствии с требованиями уполномоченного органа.

Аудитор проверяет точность и правильность арифметической калькуляции по списку кредитных досье, права требования по которым являются предметом залога. Аудитор заканчивает все процедуры, связанные с проверкой залога в течение 30 (тридцати) календарных дней, и представляет отчет 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.

**9) порядок учета прав по облигациям.**

Формирование, ведение и хранение реестра держателей облигаций осуществляется регистратором ЗАО «Центральный депозитарий ценных бумаг», расположенным по адресу: 050000, г. Алматы, улица Айтеке би, 67, тел.: (3272) 72-06-03, 72-10-23; факс: (3272) 72-07-22.

Регистратор действует на основании лицензии на право осуществления деятельности по ведению реестра держателей ценных бумаг № 0406200303 от 25 октября 2004 года, выданной Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций, и на основании Договора с Компанией.

**10) сведения об организациях, принимающих участие в размещении облигаций.**

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

Кроме того, размещение облигаций может осуществляться на неорганизованном рынке.

**Председатель Правления  
АО «Казахстанская Ипотечная Компания»**

**М.О. Сагиндыкова**

**Главный бухгалтер  
АО «Казахстанская Ипотечная Компания»**

**Р.К. Абсаттарова**