

**ҚАЗАҚСТАН  
ИПОТЕКАЛЫҚ  
КОМПАНИЯСЫ**



**КАЗАХСТАНСКАЯ  
ИПОТЕЧНАЯ  
КОМПАНИЯ**

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

## **ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ**

**ШЕСТОЙ ВЫПУСК  
ИПОТЕЧНЫХ ОБЛИГАЦИЙ**

**5 000 000 000 ТЕНГЕ**

**г. АЛМАТЫ  
МАЙ 2004**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<i>1. Общие сведения о Компании</i> .....	4
<i>Сведения о лицензии</i> .....	4
<i>Рейтинги международных агентств</i> .....	4
<i>История создания и развития Компании</i> .....	5
<i>2. Сведения о выпускаемых облигациях</i> .....	5
<i>Ставка купонного вознаграждения</i> .....	6
<i>Даты выплаты вознаграждения</i> .....	6
<i>Невыплата Компанией вознаграждения и/или основного долга по облигациям</i> .....	7
<i>Расчет верхнего и нижнего пределов купонного вознаграждения</i> .....	7
<i>Способы обеспечения исполнения обязательств по облигациям</i> .....	9
<i>Направления использования средств</i> .....	11
<i>Расчет средств, затраченных на выпуск облигаций</i> .....	12
<i>Права держателей облигаций</i> .....	12
<i>Преимущества облигаций, выпущенных Компанией</i> .....	14
<i>3. Управление и Акционеры</i> .....	14
<i>Структура органов управления Компании</i> .....	14
<i>Высший менеджмент Компании</i> .....	15
<i>Состав Правления</i> .....	15
<i>Организационная структура Компании</i> .....	16
<i>Сведения по прямому и косвенному участию в уставных капиталах других юридических лиц</i> .....	18
<i>Сведения о принадлежности к ассоциациям и объединениям</i> .....	18
<i>Сведения об аффилированных лицах эмитента</i> .....	18
<i>4. Описание деятельности АО «Казахстанская Ипотечная Компания»</i> .....	18
<i>Ипотечное кредитование в Казахстане</i> .....	18
<i>Деятельность Компании на рынке ипотечных услуг</i> .....	20
<i>Региональное развитие</i> .....	22
<i>Сведения об административных и экономических санкциях, налагавшихся на Компанию органами государственного управления</i> .....	22
<i>5. Финансовое состояние АО " Казахстанская Ипотечная Компания"</i> .....	22
<i>Активы</i> .....	22
<i>Инвестиции и портфель ценных бумаг</i> .....	24

Дебиторская задолженность .....	24
<i>Анализ структуры пассивов</i> .....	25
Обязательства .....	25
Структура Капитала .....	26
<i>Сведения о предыдущем выпуске облигаций</i> .....	28
<i>Первый выпуск</i> .....	28
<i>Второй выпуск</i> .....	28
<i>Третий выпуск</i> .....	29
<i>Анализ структуры доходов и расходов</i> .....	30
<i>Управление рисками</i> .....	31
<i>Стратегия развития Компании</i> .....	32
<i>Приложение № 1</i> .....	34
Сводный балансовый отчет .....	34
<i>Приложение № 2</i> .....	36
Отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности .....	36
<i>Приложение № 3</i> .....	38
Отчет о движении денег .....	38
<i>Приложение № 4</i> .....	40
Организационная структура АО «Казахстанская Ипотечная Компания» .....	40

## 1. Общие сведения о Компании

<i>Наименование Компании</i>		
	<i>Полное</i>	<i>Сокращенное</i>
На казахском языке	«Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» акционерлік қоғамы	«Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» АҚ
На русском языке	Акционерное общество «Казахстанская Ипотечная Компания»	АО «Казахстанская Ипотечная Компания»
На английском языке	Joint-Stock Company «Kazakhstan Mortgage Company»	JSC «Kazakhstan Mortgage Company»

<i>Резюме Компании</i>	
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Юридический адрес	Республика Казахстан, 480091, г. Алматы, ул. Айтеке би, д. 67
Фактический адрес	Республика Казахстан, 480091, г. Алматы, ул. Айтеке би, д. 67
Коммуникационные реквизиты	Тел/Факс: +7 (3272) 720-671, Website: <a href="http://www.kmc.kz">www.kmc.kz</a> , e-mail: <a href="mailto:kmc@mail.online.kz">kmc@mail.online.kz</a>
РНН	600 400 126 011
Банковские реквизиты	кор/счет № 000904501 в АО «Казахстанская Ипотечная Компания», БИК 190501564, кбе 15
Основной вид деятельности	Приобретение прав требования по ипотечным кредитам.
Штатная численность сотрудников	41 человек

### *Сведения о лицензии*

Компания осуществляет свою деятельность на основании лицензии Национального Банка Республики Казахстан №28 от 27 апреля 2004г. на проведение следующих операций:

1. Банковские операции в национальной валюте (заемные операции: предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности).
2. Иных операций, предусмотренных банковским законодательством (эмиссия собственных ценных бумаг; факторинговые операции: приобретение прав требования платежа с покупателя товаров (работ, услуг) с принятием риска неплатежа).

### *Рейтинги международных агентств*

Рейтинговые оценки отечественных и международных агентств не производились.

*История создания и развития Компании*

По решению Правления Национального Банка Республики Казахстан № 469 от 20 декабря 2000г., в целях реализации Концепции, одобренной постановлением Правительства Республики Казахстан № 1290 от 21 августа 2000г., в основе которой лежит создание рыночной системы долгосрочного ипотечного кредитования граждан для приобретения готового жилья на свободном рынке, была создана Казахстанская Ипотечная Компания. Основную деятельность Компания начала в 2001 году и в настоящее время стала одним из крупнейших небанковских финансовых институтов страны. Целью создания Компании является развитие системы ипотечного кредитования для увеличения объемов платежеспособного спроса на жилье, повышения ликвидности и снижения рисков, возникающих при несоответствии структуры активов и пассивов банков-кредиторов, а также привлечения ресурсов в жилищное строительство.

**2. Сведения о выпускаемых облигациях**

<i>Условия выпуска облигаций</i>	
Эмитент	АО “Казахстанская Ипотечная Компания”
Статус	финансовое агентство
Вид выпускаемых облигаций	именные купонные облигации
Способы обеспечения исполнения обязательств	с обеспечением (ипотечные)
Форма выпуска	бездокументарная
Валюта выпуска и обслуживания	казахстанский тенге (KZT)
Общий объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Номинальная стоимость	1 (один) тенге
Количество выпускаемых облигаций	5 000 000 000 (пять миллиардов) экземпляров
Дата начала обращения	01 июня 2004г.
Дата погашения облигаций	01 апреля 2011г.
Срок обращения	6 (шесть) лет и 304 (триста четыре) дня с даты начала обращения облигаций
Срок размещения	в течение всего срока обращения облигаций
Условия проведения тиражей, розыгрышей	не предусмотрены

*Ставка купонного вознаграждения*

Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) плавающая, 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).

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

<i>Даты выплаты вознаграждения</i>	
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

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 2011 года производится одновременно с погашением облигаций.

Если дата выплаты приходится на выходной или праздничный день, выплата будет осуществлена в первый рабочий день, следующий за выходным или праздничным днем.

*Порядок оплаты*

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.

### *Невыплата Компанией вознаграждения и/или основного долга по облигациям*

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

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

### *Расчет верхнего и нижнего пределов купонного вознаграждения*

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

### *Торгуемый показатель при размещении*

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.

*Порядок погашения основного долга*

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.

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 Эмитентом в безналичном порядке.

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

*Способ размещения облигаций*

Размещение облигаций осуществляется как на организованном рынке путем проведения торгов на АО «Казахстанская Фондовая Биржа», так и на неорганизованном рынке как способом «твердых обязательств» (firm commitment), так и иными способами.

*Данные о финансовом консультанте*

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

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

*Данные о реестродержателе*

АО «Фондовый Центр», расположено по адресу: 480091, г. Алматы, ул. Мауленова, 92; Лицензия на занятие деятельностью по ведению реестра держателей ценных бумаг, выданная Национальной комиссией Республики Казахстан по ценным бумагам № 20050002 от 12.12.1996 г.

*Представитель держателей облигаций*

Представителем, защищающим интересы держателей облигаций и осуществляющим свои полномочия в соответствии с законодательством Республики Казахстан, договором об оказании услуг, заключенным с Эмитентом, а также в соответствии с настоящим Проспектом выпуска, является ОАО «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 Эмитента, Аудитора, регистратора и других лиц, участвующих в процессе подготовки, выпуска, размещения и погашения облигаций. Представитель исполняет свои обязанности исключительно в интересах держателей облигаций.

*Функции Представителя*

1. контролирует исполнение Эмитентом обязательств 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 пунктами 1-3 и о результатах таких действий.

*Способы обеспечения исполнения обязательств по облигациям*

Облигации обеспечены залогом принадлежащего Компании 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.

Договор залога заключается Компанией и Представителем держателей облигаций, действующим в интересах держателей облигаций. Держатели облигаций реализуют свои права залогодержателей через Представителя.

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 кредитным договорам, 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 кредитам, 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 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.

Компания 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 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 выборочный контроль качества и состояния заложенных кредитов, для чего:

- а) получает от Компании кредитные досье по выбранным кредитам;
- 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 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 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.

#### *Направления использования средств*

В ситуации, когда государство не имеет возможности напрямую финансировать жилищную программу, главным фактором развития ипотеки становится доступность других источников. В рыночной экономике это – средства институциональных инвесторов, привлекаемые на фондовом рынке. Казахстанская Ипотечная Компания планирует изыскать необходимые средства путем выпуска ипотечных ценных бумаг, которые будут обеспечены залогом прав требования по ипотечным кредитам. Это традиционный инструмент для многих стран мира, и он пользуется большим спросом среди иностранных инвесторов, поскольку является очень удачным симбиозом надежности, доходности и ликвидности.

В связи с растущим спросом на ипотечные кредиты и в целях расширения своей деятельности в качестве дополнительного источника средств, необходимых для рефинансирования банков-партнеров, Компания использует денежные средства, привлекаемые посредством выпуска собственных ипотечных облигаций.

*Расчет средств, затраченных на выпуск облигаций*

Общая себестоимость эмиссии 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, регистратора; андеррайтера, маркет-мейкера; стоимость регистрации залога в РГП «Центр по недвижимости по г. Алматы», ЗАО «Центральный депозитарий ценных бумаг» либо у регистратора; оплата листинговых сборов, расходы на рекламу.

*Права держателей облигаций*

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

*В отношении Представителя держатели облигаций имеют право:*

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

*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 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 условием выпуска.

*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.

*Компания имеет следующие права и обязанности:*

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

### *Преимущества облигаций, выпущенных Компанией*

1. В случае банкротства Компании залог исключается из ликвидационной конкурсной массы;
2. Облигации имеют фиксированную надбавку над инфляцией, т.е. инвестор не несет убытков;
3. Являются агентскими облигациями, в связи с чем доход от операций с облигациями освобожден от налогообложения (аналогично ГЦБ);
4. Взвешиваются по степени риска 20% для целей расчета банками коэффициента достаточности капитала К2 (прочие корпоративные облигации отечественных эмитентов – 100%);
5. Включаются в состав высоколиквидных активов для целей расчета банками коэффициента текущей ликвидности (аналогично ГЦБ);
6. Не дисконтируются при расчете страховыми организациями размера собственного капитала;
7. Могут приобретаться участниками пенсионного рынка вне зависимости от собственного капитала Компании;

### **3. Управление и Акционеры**

#### *Структура органов управления Компании*

Высший орган – Общее собрание акционеров, решение единственного Акционера;

Орган управления – Совет директоров.

Исполнительный орган – Правление во главе с Председателем Правления;

Контрольный орган – Служба внутреннего аудита.

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.

#### Высший менеджмент Компании

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

Состав Совета директоров		
Фамилия, имя, отчество члена Правления и год рождения	Занимаемая должность в настоящее время и за последние три года	Доля в уставном капитале Компании на 01.05.04г. (в процентах)
Айманбетова Гульбану Зарлыковна, 1959 г.р.	С июля 2001г. по настоящее время – Заместитель Председателя Национального Банка РК;	нет
Сагиндыкова Майко Оразымбетовна, 1945 г.р.	С января 2001г. по настоящее время – Председатель Правления АО «Казахстанская Ипотечная Компания».	нет
Жамаубаев Ерулан Кенжебекович, 1974 г.р.	С октября 1998г. по июнь 2002г. – главный аналитик-специалист Департамента исследований и статистики Национального Банка РК;	нет
	с июля 2002г. по март 2003г. – начальник управления экономического анализа Департамента исследований и статистики Национального Банка РК;	
Амангельдинова Гульжан Сериктаевна, 1972 г.р.	с апреля 2003г. по настоящее время – начальник управления экономических исследований Департамента исследований и статистики Национального Банка РК.	нет
	С апреля 1998г. по январь 2004г. – главный специалист – юрисконсульт Управления правового обеспечения валютного регулирования и контроля Юридического Департамента Национального банка РК;	
Ерденаев Руслан Серикович, 1977 г.р.	с января 2004г. по настоящее время – заместитель Начальника Управления договорно-правовой работы Юридического Департамента Национального банка РК.	нет
	С ноября 2000г. по май 2001г. – главный экономист Управления регулирования и лицензирования Департамента страхового надзора Национального Банка РК;	

с июня 2001г. по декабрь 2002г. – главный специалист – экономист Управления развития финансовых услуг Департамента банковского и страхового надзора Национального Банка РК;

с января 2002г. по март 2002г. – главный специалист – экономист отдела развития финансовых услуг Департамента банковского и страхового надзора Национального Банка РК;

с марта 2002г. по сентябрь 2002г. – главный специалист – экономист отдела методологии анализа Департамента банковского и страхового надзора Национального Банка РК;

с сентября 2002г. по декабрь 2003г. – главный специалист – экономист Управления методологии надзора Департамента финансового надзора Национального Банка РК;

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.

*Состав Правления*

Фамилия, имя, отчество члена Правления и год рождения	Занимаемая должность в настоящее время и за последние три года	Доля в уставном капитале Компании на 01.05.04г. (в процентах)
Сагиндыкова Майко Оразымбетовна, 1945 г.р.	С января 2001г. по настоящее время – Председатель Правления АО «Казахстанская Ипотечная Компания».	нет
Токобаев Нурлан Турсунбекович, 1974 г.р.	С февраля 2001г. по настоящее время – Заместитель Председателя Правления АО «Казахстанская Ипотечная Компания».	нет
Манабаев Асет Уалханович, 1971 г.р.	С февраля 2001г. по апрель 2004г. – начальник финансового отдела АО «Казахстанская Ипотечная Компания»;	нет
	с апреля 2004г. по настоящее время – Заместитель Председателя Правления АО «Казахстанская Ипотечная Компания».	
	С июня 2001г. по декабрь 2001г. – главный специалист отдела стратегического планирования и методологии ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»;	

Алдашов Марс Бактиярович, 1977 г.р.	с января 2002г. по декабрь 2003г. – начальник отдела операций с ценными бумагами ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»;	нет
	с января 2004г. по настоящее время – Директор Казначейства АО «Казахстанская Ипотечная Компания».	
	С февраля 2001г. по декабрь 2001г. – юрисконсульт ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»;	
Тартаковская Наталья Юрьевна, 1958 г.р.	с января 2002г. по март 2004г. – главный юрисконсульт ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»;	нет
	с апреля 2004г по настоящее время – начальник юридической службы АО «Казахстанская Ипотечная Компания».	

*Организационная структура Компании*  
(Приложение № 4)

На момент выпуска облигаций общая штатная численность сотрудников Компании составляет 41 сотрудников, в том числе:

- Председатель Правления – Сагиндыкова Майко Оразымбетовна.
- Заместитель Председателя Правления – Токобаев Нурлан Турсунбекович.
- Заместитель Председателя Правления – финансовый директор – Манабаев Асет Уалханович.
- Главный бухгалтер – начальник отдела генеральной бухгалтерии и внутренних операций – Абсаттарова Рсты Кашатовна.
- Директор Казначейства – Алдашов Марс Бактиярович.
- Директор Департамента покупки кредитов – Аликулов Сапаргали Мамбетханович.
- Начальник службы информационных технологий – Умбеткулов Балгабай Кудретович.
- Начальник юридической службы – Тартаковская Наталья Юрьевна.
- Начальник Службы внутреннего аудита – Саринев Асан Ашимович.
- Начальник бэк-офиса Департамента покупки кредитов – Саржанова Саулетай Мугалымовна.

по состоянию на 1 апреля 2004 года

<i>Список акционеров</i>				
Наименование акционера, юридический адрес	Вид деятельности юр. лица	Вид держателя акций	Количество акций	Доля в оплаченном уставном капитале
Национальный Банк Республики Казахстан Республика Казахстан, 480090, г. Алматы, "Коктем-3", д. 21	Центральный банк Республики Казахстан, представляет собой верхний (первый) уровень банковской системы Республики Казахстан	собственник	250 000	100 %

29 декабря 2002 года Национальным Банком Республики Казахстан произведена государственная регистрация второй эмиссии простых именных акций ЗАО "Казахстанская Ипотечная Компания" (НИН - KZ1C45320013) на сумму 500,0 млн. тенге. Внесены изменения в устав Компании, касающиеся увеличения объявленного уставного капитала с 1 млрд. до 1,5 млрд. тенге.

07 ноября 2003 года Национальным Банком Республики Казахстан произведена государственная регистрация третьей эмиссии простых именных акций ЗАО "Казахстанская Ипотечная Компания" (НИН - KZ1C45320013) на сумму 1,0 млрд. тенге. После размещения акций данного выпуска уставный капитал составит 2,5 млрд. тенге.

*Сведения по прямому и косвенному участию в уставных капиталах других юридических лиц*

Компания не участвует в уставных капиталах других юридических лиц.

*Сведения о принадлежности к ассоциациям и объединениям*

Компания не участвует в финансовых группах, холдингах, концернах, ассоциациях и других организациях.

*Сведения об аффилированных лицах эмитента*

Компания не имеет прочих аффилированных лиц, за исключением Акционера. 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.

#### **4. Описание деятельности АО «Казахстанская Ипотечная Компания»**

*Ипотечное кредитование в Казахстане*

Становление рыночных отношений в жилищной сфере Казахстана началось в 1991 г. после принятия законов "О разгосударствлении и приватизации", "О собственности". Позже были приняты законодательные акты о залоге, инвестиционной деятельности, введен новый Гражданский кодекс, Указы Президента Республики Казахстан, имеющие силу закона, "Об ипотеке недвижимого имущества" и "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Закон Республики Казахстан "О жилищных отношениях", разработаны положения о купонной приватизации и др. Таким образом, была создана законодательная база для становления рыночных отношений в жилищной сфере.

Первые ипотечные кредиты появились на рынке в 1994 году, их оператором выступал Жилстройбанк. В Казахстане с самого начала экономических преобразований, несмотря на свою важность, жилищная реформа проводилась очень медленными темпами.

Опыт реформ ранних лет выявил одну из основных проблем, препятствующих расширению объемов кредитования населения – практику привязки выдаваемого кредита к курсу иностранной валюты. Это значительно увеличивает затраты заемщика. Кроме того, предоставление кредитов в иностранной валюте приводит к зависимости от внешних экономических факторов. Сейчас назрела потребность в ипотечных кредитах, предоставляемых в тенге без фиксации валютного эквивалента, а также на длительный срок. Кредитование в тенге пока имеет проблемы, связанные с необходимостью устанавливать плавающие ставки вознаграждения в целях хеджирования рисков. В свою очередь, потенциальные заемщики опасаются значительного роста ставок вознаграждения в будущем, что создает угрозу дефолта заемщика.

Ипотечное кредитование в Казахстане начало интенсивно развиваться. Для Казахстана формирование систем ипотечного кредитования и строительных сбережений является одним из приоритетных направлений жилищной политики. В августе 2000г. Правительство Республики Казахстан одобрило «Концепцию долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан», что в свою очередь дало сильный толчок для развития этого рынка.

Основная роль Правительства и Национального Банка Республики Казахстан в становлении системы ипотечного кредитования предполагалась в форме создания законодательной базы и нормативного регулирования процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан.

Наряду с потребительским кредитованием, растет интерес к ипотеке жилья. Существуют предпосылки для ее развития на уровне современных мировых стандартов – это наличие потенциально высокого спроса на жилье, миграционные процессы, стабилизация экономики, изменение структуры банковских операций. Идут процессы перелива капитала, что естественным образом меняет ситуацию на рынке недвижимости и становится базой для развития ипотеки. В последние годы банки стали охотнее размещать средне- и долгосрочные активы в разные финансовые инструменты. Это связано, прежде всего, с изменением структуры экономики, со снижением доли торгово-закупочных операций и ростом объемов производства, что предполагает потребность в «длинных» деньгах. Возможности банков подкрепляются появлением у них источников средне- и долгосрочных заимствований. Это рост размера депозитов населения в банках, появление институциональных инвесторов, готовых вкладывать в долговые инструменты со сроком обращения в несколько лет. Дополнительные внутренние инвестиции появились благодаря реализации пенсионной реформы, которая дала импульс развитию фондового рынка. Сыграло свою роль и повышение международного рейтинга Казахстана, что позволило отдельным банкам привлекать деньги на международных рынках выпуска евробондов.

Вместе с тем, процесс ипотечного кредитования требует управления. С расширением ипотечных предложений появилась насущная потребность в создании финансового института, обеспечивающего решение вопросов ликвидности банков при долгосрочном ипотечном кредитовании, использования внутреннего инвестиционного потенциала. Решением этих задач занимается Казахстанская Ипотечная Компания.

Казахстанская Ипотечная Компания провела большую работу по поиску схем, которые могли бы обезопасить заемщиков. В частности, адаптирован имеющийся международный опыт применения верхних ограничителей ставок вознаграждения – «сар» (кэп). Общая модель применения этих ограничителей такова. Предположим, в результате роста инфляции плавающая ставка вознаграждения по тенговому ипотечному кредиту превысила заранее установленное максимальное значение-ограничитель. В этом случае начисление будет производиться по ставке ограничителя, несмотря на превышение фактической ставки. Аналогично применяется и нижний ограничитель – «floor» (флор). Данный проект одобрен Национальным Банком.

Как показывает международная практика, развитие ипотечного кредитования приносит значительные выгоды государству. Прежде всего, оно способствует решению жилищной проблемы, что немаловажно с точки зрения социальной политики. При этом стимулируется собственная инициатива граждан. Кроме того, для кредитования привлекаются внутренние инвестиции – сбережения населения, деньги институциональных инвесторов. В результате происходит косвенное финансирование реального сектора экономики, а именно строительной и смежных с ней отраслей. Как следствие практически без вмешательства государства решаются проблемы замены и восстановления ветхого жилого фонда, развития инфраструктуры. Все это способствует росту налогооблагаемой базы и увеличению поступлений в бюджет в виде налогов и сборов. Мировой опыт свидетельствует о том, что развитие ипотечного кредитования является существенным фактором развития экономики страны в целом.

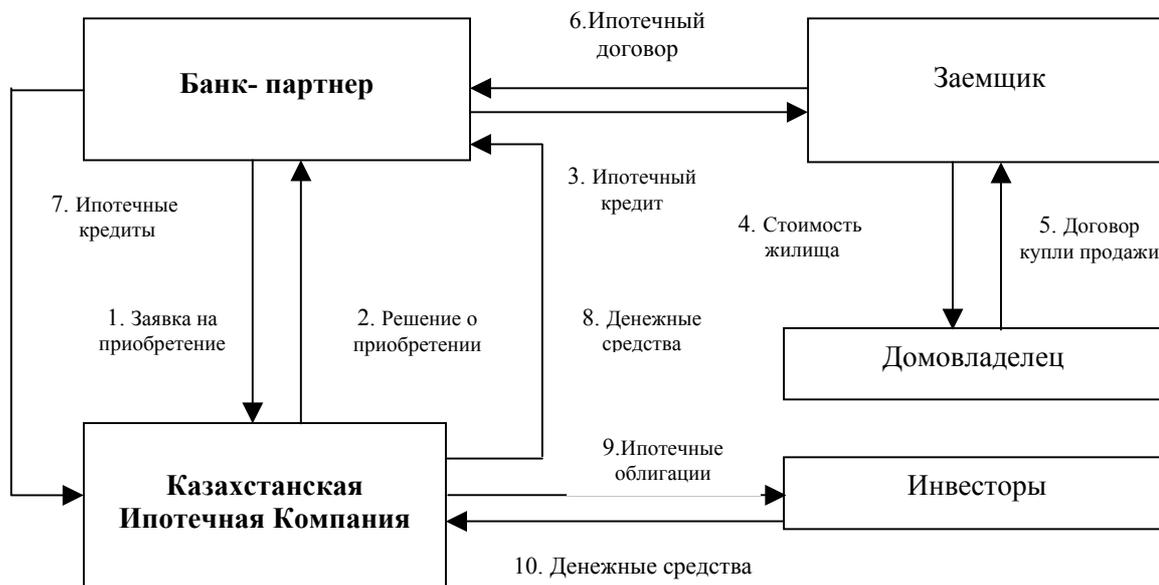
*Деятельность Компании на рынке ипотечных услуг*

Основными видами деятельности АО «Казахстанская Ипотечная Компания» являются выкуп у банков-партнеров прав требования по ипотечным жилищным кредитам, обеспеченным ипотекой недвижимостью, и выпуск облигаций, обеспеченных данными правами требования, а также ценными бумагами, приемлемыми для рефинансирования Национальным Банком. Компания является источником дешевых средств на рынок ипотечных кредитов и обеспечивает надежный источник финансирования ипотечного бизнеса.

Роль Компании состоит не в выдаче ипотечных кредитов наравне с коммерческими банками, а в создании и регулировании вторичного ипотечного рынка. При передаче прав требования по ипотечному свидетельству Банк обязуется заключить с Компанией отдельный договор покупки и обратного выкупа ипотечных свидетельств по каждому ипотечному свидетельству, в котором Банк принимает обязательство обратного выкупа прав требований по ипотечным жилищным кредитам в случае выявления:

- 1) несоответствия ипотечных жилищных кредитов требованиям Компании;
- 2) неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ипотечному и кредитному договорам;
- 3) иных нарушений условий;
- 4) либо произвести замену аналогичными ипотечными свидетельствами.

**ВЫДАЧА И УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ  
В РАМКАХ ПРОГРАММЫ АО «КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»**



После формирования необходимого пула (совокупность прав требования по ипотечным жилищным займам, являющихся обеспечением по эмиссионным ценным бумагам), Компания под залог прав требований по ипотечным кредитам выпускает облигации, направляя привлеченные средства на дальнейшее рефинансирование банков – партнеров.

Деятельность Компании обеспечивает ликвидность активов банков-партнеров, предоставляющих гражданам Республики Казахстан банковские ипотечные займы для приобретения либо ремонта жилья, что способствует перераспределению рисков ипотечного кредитования.

Отношения Компании и банков-партнеров по приобретению ипотечных кредитов и их обслуживанию осуществляются на основании Генерального соглашения, которое предусматривает:

- 1) уступку Банком Компании на возмездной основе прав требования по ипотечным жилищным кредитам, обеспеченным залогом недвижимого имущества;
- 2) обратной уступки прав требования от Компании Банку в случае, если ипотечные жилищные кредиты, права требования по которым принадлежат Компании, перестали удовлетворять требованиям Компании;
- 3) доверительное управление правами требования, принадлежащими Компании. Целью доверительного управления является контроль и обслуживание путем приема платежей по ипотечным кредитам, работы с проблемными кредитами и проверки состояния предмета залога.

Генеральное соглашение заключается при условии соответствия внутренних процедур банков-партнеров по выдаче ипотечных кредитов требованиям, установленным Компанией, включая: андеррайтинг кредитов, оценку недвижимости, страхование.

Компания устанавливает критерии соответствия банков-партнеров требованиям Компании в части: финансовой устойчивости банков-партнеров; квалификации персонала банков-партнеров, задействованного в предоставлении и обслуживании ипотечных жилищных кредитов, которые могут быть приобретены Компанией; внутренней документации, регламентирующей предоставление и обслуживание ипотечных жилищных кредитов.

В настоящее время банками-партнерами Компании являются:

- Альянс банк;
- Астана-Финанс;
- Банк Каспийский;
- Банк ЦентрКредит;
- АТФ-Банк;
- БТА Ипотека;
- Нурбанк;
- Наурыз Банк Казахстан;
- Техakabank;
- Темірбанк;
- Цеснабанк.

Компания приобретает у банков права требования по ипотечным жилищным кредитам, отвечающие следующим характеристикам и требованиям:

- а) кредиты должны быть долгосрочными, т.е. предоставленными на срок свыше трех лет;
- б) кредиты должны быть предоставленными гражданам, при этом заемщик обязан приобретенное в собственность или подлежащее ремонту на кредитные средства жилье либо иную недвижимость (за исключением земельных участков), в том числе принадлежащую иному владельцу (вещному поручителю), предоставить банку-партнеру в качестве обеспечения обязательств по договору банковского займа;
- в) минимальная сумма ипотечного жилищного кредита составляет 300 тыс. тенге и может устанавливаться решением Компании для каждого региона отдельно;
- г) сумма основного долга и платежи по нему выплачиваются ежемесячно в виде аннуитетных платежей;
- д) недвижимость, передаваемая в залог, должна быть застрахована (страхование риска утраты (гибели), повреждения имущества), при этом страховая сумма не может быть меньше суммы остатка основного обязательства по договору банковского займа;
- е) заемщик (физическое лицо) должен застраховать свою жизнь и трудоспособность на весь срок действия договора банковского займа;

- ж) оценка стоимости залогового имущества должна быть произведена независимым оценщиком, обладающим соответствующей лицензией на право осуществления оценочной деятельности, в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- з) ипотека недвижимости должна быть зарегистрирована в РГП «Центр по недвижимости» по месту нахождения недвижимого имущества.

Вознаграждение, выплачиваемое Компанией банку-партнеру по договору доверительного управления прав требования по ипотечным жилищным займам, включает в себя плату за обслуживание ипотечных жилищных займов и обязательство обратного выкупа по данным займам. Размер вознаграждения оговаривается сторонами в договоре доверительного управления и в договоре цессии и устанавливается в процентных пунктах от остатка основного долга по ипотечному жилищному займу.

Компания вправе устанавливать для банков-партнеров лимиты приобретения ипотечных жилищных займов. При этом приобретение ипотечных жилищных займов может осуществляться по инициативе каждой из сторон.

#### *Региональное развитие*

Деятельность Компании сосредоточена во всех регионах Казахстана и осуществляется через филиальную сеть банков-партнеров. В настоящее время Банк ЦентрКредит, имеющий филиалы во всех регионах республики, является наиболее крупным банком-партнером Компании, осуществляющим внедрение системы ипотечного жилищного кредитования в регионах.

*Сведения об административных и экономических санкциях, налагавшихся на Компанию органами государственного управления*

На Компанию административные и экономические санкции не налагались.

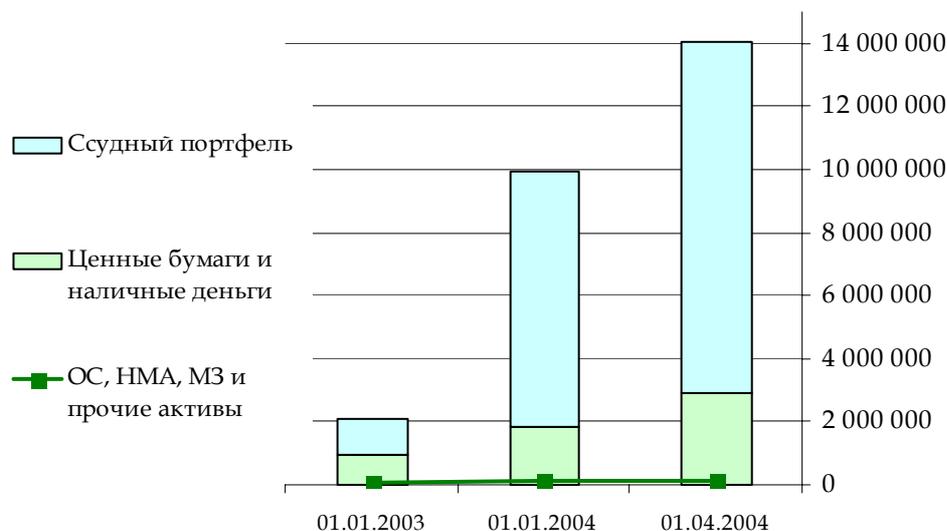
#### **5. Финансовое состояние АО " Казахстанская Ипотечная Компания"**

Финансовая информация предоставлена в приложениях №№ 1,2,3

#### *Активы*

Компания начала осуществлять свою деятельность со второй половины 2001г., набирая хорошие темпы. По итогам 2002 года активы выросли более чем в 2 раза по сравнению с 2001 годом за счет приобретения ценных бумаг и прав требования по ипотечным кредитам. За I квартал 2004 года активы составили 14 млрд. тг., из которых доля ссудного портфеля составила 78,4%, портфель ценных бумаг – 20,6% от совокупных активов. В соответствии с внутренней политикой Компании, максимальный размер ипотечного кредита, который может быть предоставлен одному заемщику, не может превышать 23 млн. тг.

**Структура активов АО "Казахстанская Ипотечная Компания"**  
в динамике, тыс. тенге



	<i>тыс. тенге</i>					
	01.04.2004	Доля	2003	Доля	2002	Доля
Наличные деньги	9 044	0,1%	121	0,0%	587	0,0%
Прочие ценные бумаги	2 919 716	20,6%	1 834 667	18,2%	955 342	44,7%
Займы и финансовый лизинг	11 137 044	78,4%	8 116 614	80,6%	1 115 569	52,2%
Дебиторская задолженность	404	0,0%	91	0,0%	4 877	0,2%
Основные средства и нематериальные активы	31 263	0,2%	30 282	0,3%	14 565	0,7%
Материальные запасы и прочие активы	100 875	0,7%	86 635	0,9%	47 164	2,2%
<b>ИТОГО</b>	<b>14 198 346</b>	<b>100,0%</b>	<b>10 068 410</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 138 104</b>	<b>100,0%</b>

Портфель прав требования по ипотечным займам на 01 апреля 2004 года состоит из основного долга по ипотечным займам и составляет 11 137 044 тыс. тг.

	<i>тыс. тенге</i>											
	<i>Основные средства и нематериальные активы</i>											
	01.04.2004		01.01.2004		01.01.2004		01.01.2003		01.01.2003		01.01.2003	
	Первонач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %	Первонач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %	Первонач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %
Машины и оборудование	8 232	3 537	4 695	75,3	6 827	3 022	3 805	79,4	5 114	1 358	3 756	36,2
Транспортные средства	3 844	830	3 014	27,5	3 844	763	3 081	24,8	3 844	493	3 351	14,7
Прочие	6 083	1 216	4 867	25,0	5 304	1 090	4 214	25,9	4 634	624	4 010	15,6
Устанавливаемые ОС и НМА	-	-	-	0,0	-	-	-	0,0	2 091	-	2 091	0,0
Нематериальные активы (программное обеспечение)	19 549	862	18 687	4,6	19 549	367	19 182	1,9	1 491	134	1 357	9,9
<b>ИТОГО</b>	<b>37 708</b>	<b>6 445</b>	<b>31 263</b>	<b>20,6</b>	<b>35 524</b>	<b>5 242</b>	<b>30 282</b>	<b>17,3</b>	<b>17 174</b>	<b>2 609</b>	<b>14 565</b>	<b>17,9</b>

Переоценка основных средств и нематериальных активов не производилась.

*Инвестиции и портфель ценных бумаг*

Компания не имеет инвестиций в капитал других юридических лиц. Портфель ценных бумаг Компании представлен государственными ценными бумагами. По сравнению с 2003 годом объем инвестиций Компании в ценные бумаги за I квартал 2004 года увеличился на 1 085 049 тыс. тг. Привлеченные деньги направлены на рефинансирование банков-партнеров.

<i>тыс. тенге</i>						
<i>Портфель ценных бумаг</i>						
ЦЕННАЯ БУМАГА	01.04.2004		01.01.2004		01.01.2003	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
Облигации Министерства финансов	1 134 215	38,8%	502 780	27,4%	640 602	67,0%
Ноты Национального Банка	1 785 501	61,2%	1 331 887	72,6%	314 740	33,0%
<b>ИТОГО</b>	<b>2 919 716</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 834 667</b>	<b>100,0%</b>	<b>955 342</b>	<b>100,0%</b>

*Дебиторская задолженность*

На 01 апреля 2004г. дебиторская задолженность составила 10 465 тыс.тг., в состав которой входят: премии по купленным ценным бумагам в размере 8 356 тыс.тг., расходы будущих периодов 1 705 тыс.тг. и дебиторы по административно – хозяйственной деятельности 404 тыс.тг.

<i>Ссудный портфель</i>		
Наименование банка-партнера	Приобретенные права требования	
	Сумма (тыс.тг.)	Доля (%)
<b>01.01.2004</b>		
«Альянс Банк»	1 194 529	14,7
«Астана-Финанс»	342 340	4,2
«АТФ Банк»	8 651	0,1
«Банк ЦентрКредит»	4 558 984	56,2
«БТА Ипотека»	1 876 834	23,1
«Нурбанк»	88 231	1,1
«БАНК КАСПИЙСКИЙ»	32 395	0,4
«Казахстанская Ипотечная Компания»	14 650	0,2
<b>ИТОГО</b>	<b>8 116 614</b>	<b>100,0</b>
<b>01.04.2004</b>		
«Альянс Банк»	1 651 399	14,9
«Астана-Финанс»	401 331	3,6
«АТФ Банк»	9 469	0,1
«Банк ЦентрКредит»	5 866 524	52,7
«БТА Ипотека»	2 820 833	25,3
«Нурбанк»	232 439	2,1
«БАНК КАСПИЙСКИЙ»	137 354	1,2
«Казахстанская Ипотечная Компания»	14 356	0,1
«ТЕХАКАВАНК»	3 339	0,1
<b>ИТОГО</b>	<b>11 137 044</b>	<b>100,0</b>

Крупными партнерами являются ОАО «Банк ЦентрКредит» и АО «БТА Ипотека». На 01 апреля 2004г. объем приобретенных у данных банков-партнеров прав требования составил 5 866 млн. и 2 821 млн. тенге соответственно.

Компания не формирует провизии по своему кредитному портфелю, поскольку все входящие в него ипотечные кредиты являются стандартными и банки-партнеры несут обязательство по обратному выкупу кредитов у Компании в случае ухудшения их качества.

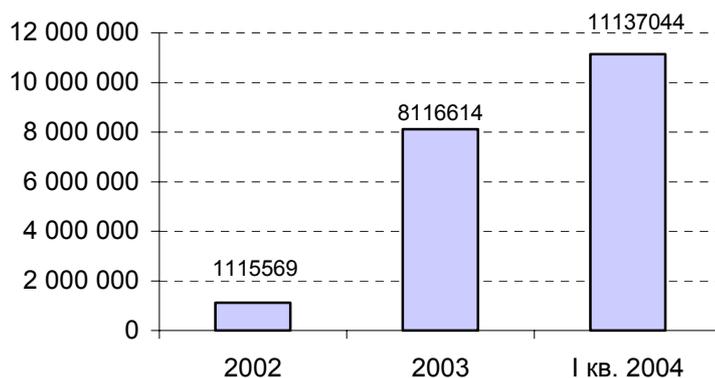
тыс. тенге

Валютная и временная структуры ссудного портфеля						
Валюта кредита	от 1 до 3 мес	от 3 до 6 мес	от 6 мес до 1 года	Свыше 1 года	Всего	
	суммы	доля, %	суммы	доля, %	суммы	доля, %
Тенге				11 137 044	100%	11 137 044 100%
Всего на 01.04.04				11 137 044	100%	11 137 044 100%
Тенге				8 116 614	100%	8 116 614 100%
Всего на 01.01.04				8 116 614	100%	8 116 614 100%
Тенге	100 000	9,0		1 015 569	91,0%	1 115 569 100%
Всего на 01.01.03	100 000	9,0		1 015 569	91,0%	1 115 569 100%

тыс. тенге

Дебетовые и кредитовые обороты по ссудам					
Валюта кредита	Средне взвешенная ставка (%)	Начальное сальдо	Дебет	Кредит	Конечное сальдо
За I квартал 2004 год					
Тенге	13,7	8 116 614	3 638 878	618 448	11 137 044
Всего	13,7	8 116 614	3 638 878	618 448	11 137 044
за 2003 год					
Тенге	13,9	1 115 569	7 853 474	852 429	8 116 614
Всего	13,9	1 115 569	7 853 474	852 429	8 116 614
за 2002 год					
Тенге	14,6	60 293	1 185 292	130 016	1 115 569
Всего	14,6	60 293	1 185 292	130 016	1 115 569

Динамика роста приобретенных прав требования, тыс. тенге



С 2002 года ссудный портфель увеличился с 1 115 569 тыс. тг до 11 137 044 тыс.тг.

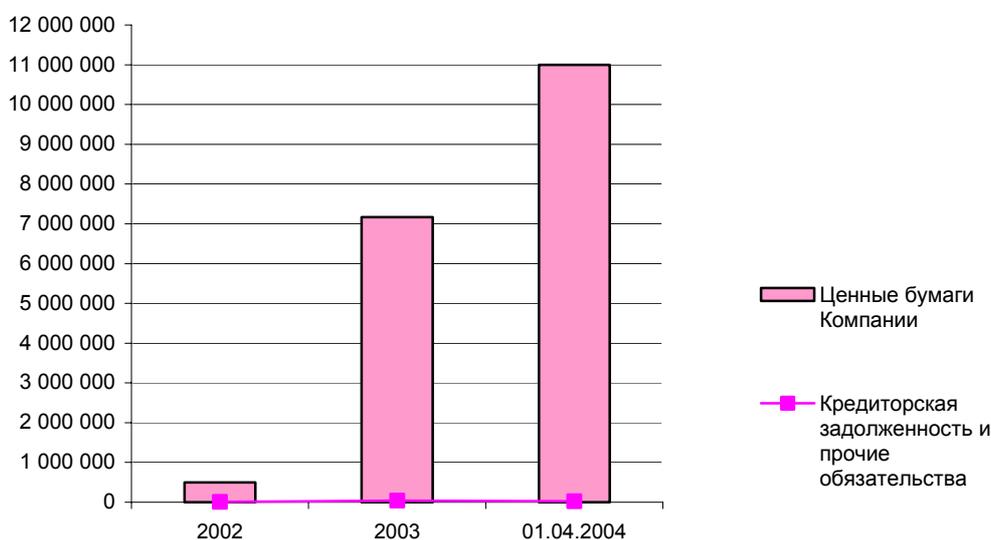
#### Анализ структуры пассивов

##### Обязательства

Значительный рост отмечен по статье обязательств «Долговые обязательства, подтвержденные документально». Так, выпущенные в обращение и размещенные ценные бумаги составили 11 млрд. тг. или 96,8 % от совокупных обязательств за I квартал 2004г.

По состоянию на 01.04.2004г. обязательства Компании увеличились в 1,5 раза по сравнению с началом года и составили 11 358 млн. тг. или 80,0% от совокупных пассивов. Кредиторская задолженность составляет 24 млн. тг. или 0,2%.

*Структура обязательств АО "Казахстанская Ипотечная Компания" в динамике, тыс. тенге*



	<i>тыс. тенге</i>					
	01.04. 2004	Доля	2003	Доля	2002	Доля
Ценные бумаги Компании	10 995 049	96,8%	7 173 406	98,1%	500 000	95,9%
Кредиторская задолженность	24 300	0,2%	39 408	0,5%	7 497	1,4%
Расчеты по налогам	0	0,0%	2 100	0,0%	66	0,0%
Прочие обязательства	338 604	3%	94 016	1,4%	13 838	2,7%
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ</b>	<b>11 357 953</b>	<b>100,0%</b>	<b>7 308 930</b>	<b>100,0%</b>	<b>521 401</b>	<b>100,0%</b>

*Показатели ликвидности*

Наименование показателей	01.04.2004	01.01.2004	01.01.2003	Методика расчета
Коэффициент текущей ликвидности	834,9%	1 417,8%	5177,2%	Отношение текущих активов к текущим обязательствам
Коэффициент быстрой ликвидности	522,3%	1046,8%	1714,5%	Отношение быстрореализуемых активов к текущим обязательствам
Коэффициент абсолютной ликвидности	494,5%	982,9%	1473,4%	Отношение денежных средств и краткосрочных инвестиций к текущим обязательствам
Чистый оборотный капитал (тыс. тенге)	2 667 077 417	1 785 989 889	1 086 569	Разность между текущими активами и текущими пассивами

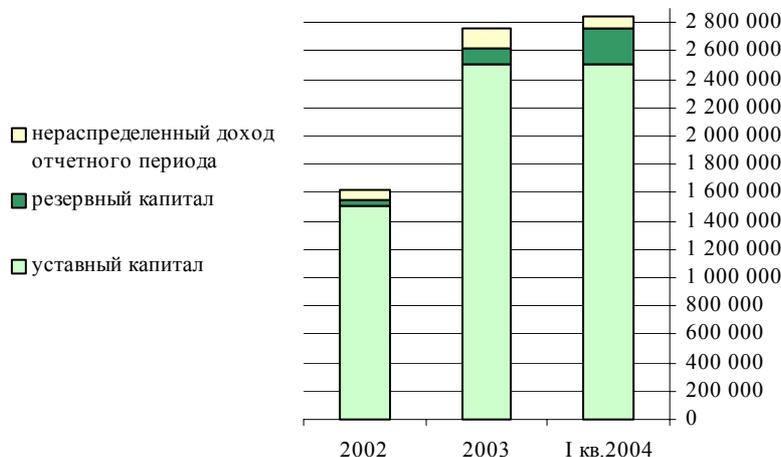
Коэффициенты ликвидности характеризуют способность Компании выполнять краткосрочные долговые обязательства.

*Структура Капитала*

Одной из основных задач обеспечения быстрого развития Компании выступает повышение уровня капитализации, гарантирующей возможность дальнейшего роста и являющейся одним из главных залогов надежности.

Увеличение капитала для повышения операционной гибкости и достижения долгосрочных целей для всех аспектов деятельности - одна из основных стратегических задач, реализуемых Компанией.

*Структура собственного капитала  
АО "Казахстанская Ипотечная Компания", тыс. тенге*



Собственный капитал Компании на 01.04.2004г. составляет 2,84 млрд. тг. или 20% от совокупных пассивов. Увеличение собственного капитала произошло за счет увеличения уставного капитала и получения чистого дохода. 07 ноября 2003 года Национальный Банк Республики Казахстан произвел регистрацию третьей эмиссии акций Компании на сумму 1,0 млрд. тенге, соответственно уставный капитал увеличился с 1,5 до 2,5 млрд. тг. Акции полностью оплачены 9 сентября 2003г.

Согласно новой редакции устава резервный капитал Компании пополняется на основании решения общего собрания акционеров (единственного акционера) при распределении чистого дохода. Резервный капитал сформирован из полученной прибыли Компании по итогам 2001, 2002 и 2003 гг. для покрытия возможных убытков и составил 259 млн. тг. Нераспределенный чистый доход отчетного периода составил 81 млн. тг..

<i>Показатели финансовой устойчивости</i>				
Наименование показателей	01.04.2004	01.01.2004	01.01.2003	Методика расчета
Коэффициент заемных средств к собственному капиталу (левераж)	399,9%	264,9%	32,3%	Отношение всех обязательств к собственному капиталу
Коэффициент привлечения средств	80%	72,6%	24,4%	Отношение всех обязательств ко всем активам
Коэффициент финансовой независимости	20%	27,4%	75,6%	Отношение суммы собственного капитала к активам
Коэффициент маневренности собственного капитала	93,9%	64,7%	67,2%	Отношение чистого оборотного капитала (разница между текущими активами и текущими обязательствами) к собственному капиталу

Коэффициенты финансовой устойчивости характеризуют надежность и высокую устойчивость Компании, способность Компании своевременно рассчитываться с инвесторами по своим обязательствам.

<i>Акционерный капитал</i>			
Наименование статьи	Первая эмиссия	Вторая эмиссия	Третья эмиссия
Вид ценных бумаг	простые именные акции	простые именные акции	простые именные акции
Структура эмиссии:			
а) простые именные акции	100 000	50 000	100 000
б) номинальная стоимость одной акции	10 000 тенге	10 000 тенге	10 000 тенге
Дата государственной регистрации выпуска	25 мая 2001 года	29 декабря 2002 года	07 ноября 2003 года
Номер государственной регистрации выпуска	A4532	A4532-1	A4532-2
Способ размещения ценных бумаг	закрытый	закрытый	закрытый
Дата утверждения отчета об итогах размещения выпуска	31 мая 2001 года	26 марта 2002 года	3 февраля 2004 года

### *Сведения о предыдущем выпуске облигаций*

На внутреннем фондовом рынке Казахстана среди инвесторов Компания успешно разместила три выпуска обеспеченных ипотечными займами облигаций. Частично размещен четвертый выпуск ипотечных облигаций.

Ценные бумаги Компании включены в официальный список категории «А» Казахстанской фондовой биржи.

### *Первый выпуск*

- 1) *вид облигаций* - именные купонные, с обеспечением, бездокументарные;
- 2) *дата выпуска* – 10 ноября 2002 года;
- 3) *сведения о государственной регистрации выпуска* - Условия выпуска зарегистрированы Национальным Банком 24 октября 2002 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером А67, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY03A676;
- 4) *дата погашения* – 10 ноября 2005 года;
- 5) *объем выпуска* – 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) тенге;
- 6) *размер процентной ставки* - ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом:  
[индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр] плюс 4,75 (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.

### *Второй выпуск*

- 1) *вид облигаций* - именные купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные;
- 2) *дата выпуска* – 11 августа 2003 года;
- 3) *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;

4) дата погашения – 01 октября 2013 года;

5) объем выпуска – 3 000 000 000 (три миллиарда) тенге;

6) размер процентной ставки - ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом:

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

#### *Третий выпуск*

1) вид облигаций – именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные;

2) дата выпуска – 01 декабря 2003 года;

3) 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;

4) дата погашения – 01 апреля 2014 года;

5) объем выпуска – 5.000.000.000 (пять миллиардов) тенге;

6) 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.

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.

#### *Четвертый выпуск*

1) вид облигаций – именные, купонные, с обеспечением, ипотечные, бездокументарные;

2) дата выпуска – 01 февраля 2004 года;

3) 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;

4) дата погашения – 01 апреля 2014 года;

5) объем выпуска – 5.000.000.000 (пять миллиардов) тенге;

6) 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.

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.

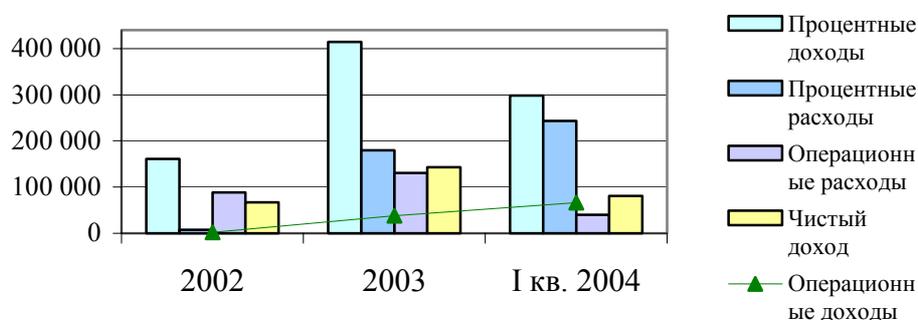
#### Анализ структуры доходов и расходов

Доходы Компании, связанные с получением вознаграждения, растут быстрыми темпами, которые составили 160 и 414 млн. тенге соответственно в 2002 и 2003 годах. За 1 квартал 2004 года доходы составили 248 млн.тг. Первопричиной выступает увеличение доходов по займам физическим лицам (253 млн. тг. или 84,8%). В то же время, значительную часть составляют доходы по ценным бумагам. Вознаграждение, полученное по ценным бумагам, составило в 2002 г. - 109 млн. тенге, в 2003 году – 85,5 млн. тенге, за 1 квартал 2004 года – 45 млн. тг.

Чистый доход, связанный с получением вознаграждения за 1 кв. 2004 г. составил 55 млн. тг. В связи с привлечением облигационного займа увеличились расходы по выплате вознаграждений – 243 млн. тг.

Значительная часть расходов (40 млн. тг.) приходится на административные и общехозяйственные расходы, расходы на оплату труда, оплату налогов и других платежей в бюджет.

**Доходы и расходы  
(тыс.тенге)**



В целом чистый доход Компании сформирован за счет доходов от основной деятельности. За 1 квартал 2004 год получено 80 913 млн. тенге чистого дохода.

тыс. тенге

Вид процентного дохода	01.04.2004		01.01.2004		01.01.2003	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
Вознаграждения по займам	252 857	69,4%	326 542	72,5%	50 976	31,7%
Вознаграждения по ценным бумагам	45 248	12,4%	85 466	18,9%	109 440	68,1%
Прочие доходы	66 200	18,2%	38 055	8,6%	326	0,2%
Итого доходы	364 305	100,0%	450 063	100,0%	160 742	100,0%

*Показатели рентабельности*

Наименование показателей	01.04.2004	01.01.2004	01.01.2003	Методика расчета
Доходность активов (ROA), %	0,57%	1,42%	3,12%	Отношение чистой прибыли к сумме всех активов
Доходность собственного капитала (ROE), %	2,85%	5,17%	4,13%	Отношение чистой прибыли к собственному капиталу

*Управление рисками*

*а) Кредитный.*

Данный вид риска, связанный с возможностью невыполнения своих обязательств заемщиками по кредитному договору в полном объеме и в установленный срок, практически отсутствует для Компании, поскольку одним из условий приобретения прав требования по ипотечным кредитам у банков-партнеров является обязательство обратного выкупа прав требования по ипотечным кредитам в полном объеме в случае снижения качества кредитов. Таким образом, кредитный риск актуален для Компании лишь в случае банкротства банка-партнера, во избежание чего установлены требования к финансовому состоянию банков-партнеров.

*б) Изменения ставок вознаграждения.*

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

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

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

- с помощью установления верхних пределов ставок вознаграждения. Верхние пределы устанавливаются по аналогии с установлением верхних пределов ставки вознаграждения по данному выпуску облигациям;
- путем передачи в залог приобретенного за счет ипотечного кредита жилья либо иной недвижимости. Учитывая, что размер ипотечного кредита не будет превышать 70 (семидесяти) процентов (при отсутствии страхования гражданско-правовой ответственности по кредитному договору или предпринимательского риска банка-партнера) и 85 (восемидесяти пяти) процентов (при наличии страхования) от стоимости залога, его реализация позволит покрыть как сумму основного долга по кредиту, так и вознаграждение по нему, а также расходы по реализации залога.

*в) Изменения законодательной базы.*

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

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

*г) Девальвации.*

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

*д) Административный (государственное регулирование).*

Государственное регулирование влияет на деятельность Компании, так как его деятельность осуществляется на основании лицензии Национального Банка Республики Казахстан на право проведения отдельных видов банковских операций. Компания обязана соблюдать установленные лицензиаром нормативы и/или нормы, представлять любую информацию по его запросу, финансовую и регуляторную отчетность в установленные им сроки и при их нарушении будет нести ответственность в соответствии с нормативными правовыми актами уполномоченного органа по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций. Деятельность Компании подлежит инспектированию уполномоченным органом по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций, который вправе приостановить или аннулировать лицензию, применить ограниченные меры воздействия и наложить санкции в пределах своих полномочий при нарушении Компанией действующего законодательства и в случаях, установленных лицензиаром.

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

*е) Влияние конкуренции*

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

- сравнительно невысокие ставки вознаграждения;
- деноминация в тенге, без фиксации их валютного эквивалента;
- долгосрочность;
- погашение аннуитетными платежами.

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

*Стратегия развития Компании*

Стратегия дальнейшего развития Компании предусматривает расширение объемов приобретения прав требования по ипотечным кредитам. При этом основными инструментами достижения поставленной задачи будут являться:

- 1) снижение котировочной ставки Компании за счет привлечения более дешевых облигационных займов и снижения издержек;
- 2) привлечение новых банков-партнеров;
- 3) разработка новых ипотечных продуктов, в том числе рефинансирование ипотечных кредитов, предоставленных на строительство жилой, а также на приобретение коммерческой недвижимости.

В целях снижения стоимости заимствований Компанией планируется продолжение работы по совершенствованию структуры привлекаемых облигационных займов. Прежде всего, предполагается сохранить приверженность привлечению более долгосрочных займов, обслуживание которых имеет минимальные риски для Компании.

Политика управления рисками Компании будет заключаться в достижении максимального соответствия друг другу входящих и исходящих денежных потоков, деноминации активов и обязательств в национальной валюте, поддержании высокой ликвидности, выполнении установленных внутренними документами коэффициентов финансовой устойчивости, а также сохранении кредитного риска за банками-партнерами.

В то же время, в будущем Компания будет стремиться обеспечить рыночную инвестиционную доходность собственным акционерам.

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

**М.О. Сагиндыкова**

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

**Р.К. Абсаттарова**

Приложения

Приложение № 1

Сводный балансовый отчет АО «Казахстанская Ипотечная Компания»						
Активы	01.04.2004	Доля %	01.01.2004	Доля %	01.01.2003	Доля %
I. Наличная валюта						
в том числе:						
1.1. Национальная валюта – тенге						
1.2. Иностранная валюта						
II. Вклады и корреспондентские счета в Национальном Банке Республики Казахстан	9 044	0,0	121	0,0	587	0,0
Минус: провизии						
III. Ценные бумаги, предназначенные для торговли						
Минус: провизии						
IV. Вклады и корреспондентские счета в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций						
Минус: провизии						
V. Займы и финансовый лизинг	11 137 044	78,5	8 116 614	80,6	1 115 569	52,2
Минус: провизии						
VI. Прочие ценные бумаги	2 919 716	20,6	1 834 667	18,2	955 342	44,7
Минус: провизии						
VII. Дебиторская задолженность	404	0,0	91	0,0	4 877	0,2
Минус: провизии						
VIII. Материальные запасы	308	0,0	119	0,0	440	0,0
IX. Инвестиции, учтенные по методу участия						
X. Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	18 688	0,1	19 182	0,2	1 357	0,1
XI. Основные средства (за вычетом амортизации)	12 575	0,1	11 100	0,1	13 208	0,6
XII. Прочие активы	100 567	0,7	86 516	0,9	46 724	2,2
Минус: провизии						
<b>Итого активов</b>	<b>14 198 346</b>	<b>100,0</b>	<b>10 068 410</b>	<b>100,0</b>	<b>2 138 104</b>	<b>100,0</b>

Обязательства	01.04.2004	Доля %	01.01.2004	Доля %	01.01.2003	Доля %
I. Корреспондентские счета и вклады банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций						
II. Вклады и текущие счета физических и юридических лиц						
III. Долговые обязательства, подтвержденные документально	10 995 049	96,8	7 173 406	98,1	500 000	95,9
IV. Задолженность перед Национальным Банком Республики Казахстан						
V. Задолженность перед Правительством Республики Казахстан						

VI. Задолженность перед банками и организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций						
VII. Прочие привлеченные средства						
VIII. Субординированный долг						
IX. Налоговые обязательства	0	0,0	2 100	0,0	66	0,0
X. Кредиторская задолженность	24 300	0,2	39 408	0,5	7 497	1,4
XI. Прочие обязательства	338 604	3,0	94 016	1,4	13 838	2,7
<b>Итого обязательства</b>	<b>11 357 953</b>	<b>100,0</b>	<b>7 308 930</b>	<b>100,0</b>	<b>521 401</b>	<b>100,0</b>
XII. Доля меньшинства						
<b>Итого обязательств с учетом доли меньшинства</b>	<b>11 357 953</b>	<b>100,0</b>	<b>7 308 930</b>	<b>100,0</b>	<b>521 401</b>	<b>100,0</b>

Капитал	01.04.2004	Доля %	01.01.2004	Доля %	01.01.2003	Доля %
XIII. Уставный капитал (за минусом выкупленных собственных акций или долей участников), в том числе:						
простые акции	2 500 000	88,0	2 500 000	90,6	1 500 000	92,8
привилегированные акции	2 500 000	88,0	2 500 000	90,6	1 500 000	92,8
XIV. Дополнительный капитал						
XV. Резервный капитал организации	259 480	9,1	116 703	4,2	50 000	3,1
XVI. Резервы по переоценке						
XVII. Нераспределенный чистый доход (непокрытый убыток) прошлых лет						
XVIII. Нераспределенный чистый доход (непокрытый убыток) отчетного периода	80 913	2,9	142 777	5,2	66 703	4,1
<b>Итого капитал</b>	<b>2 840 393</b>	<b>100,0</b>	<b>2 759 480</b>	<b>100,0</b>	<b>1 616 703</b>	<b>100,0</b>
<b>Итого пассивов</b>	<b>14 198 346</b>		<b>10 068 410</b>		<b>2 138 104</b>	

<i>Отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности АО «Казахстанская Ипотечная Компания»</i>			
Статьи	01.04.2004	01.01.2004	01.01.2003
<b>I. Доходы, связанные с получением вознаграждения:</b>	<b>298 105</b>	<b>414 709</b>	<b>160 742</b>
Доходы, связанные с получением вознаграждения по вкладам и корреспондентским (текущим) счетам в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций			
Доходы, связанные с получением вознаграждения по облигациям и другим ценным бумагам	45 248	85 466	109 440
Доходы, связанные с получением вознаграждения по займам, предоставленным банкам и организациям, осуществляющим отдельные виды банковских операций	0	2 701	
Доходы, связанные с получением вознаграждения по займам, предоставленным юридическим лицам (кроме банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций)			
Доходы, связанные с получением вознаграждения по займам, предоставленным физическим лицам	252 857	326 542	50 976
Доходы, связанные с получением вознаграждения по дилинговым операциям			
Прочие доходы, связанные с получением вознаграждения			326
<b>II. Расходы, связанные с выплатой вознаграждения:</b>	<b>242 998</b>	<b>179 465</b>	<b>7 836</b>
Вознаграждение, выплаченное по вкладам и текущим счетам банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций			
Вознаграждение, выплаченное по вкладам и текущим счетам других юридических лиц (кроме банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций)	110	444	221
Вознаграждение, выплаченное по займам банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций	0	261	
Вознаграждение, выплаченное по займам Национального Банка Республики Казахстан и других банков			
Вознаграждение, выплаченное по займам Правительства Республики Казахстан			
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения по ценным бумагам и субординированному долгу	242 888	178 760	7 615
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения по дилинговым операциям			
Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения			
<b>III. Чистые доходы, связанные с получением вознаграждения:</b>	<b>55 107</b>	<b>235 244</b>	<b>152 906</b>
<b>IV. Доходы, не связанные с получением вознаграждения:</b>	<b>66 200</b>	<b>38 055</b>	<b>2 270</b>
Доходы по дилинговым операциям			
Доход в виде дивидендов			
Доход в виде комиссионных и сборов			

Доход от переоценки			
Доход от реализации активов			
Прочие операционные доходы, не связанные с получением вознаграждения	66 200	38 055	2 270
<b>V. Расходы, не связанные в выплатой вознаграждения:</b>	<b>40 394</b>	<b>130 522</b>	<b>88 473</b>
Расходы по дилинговым операциям			
Расходы по выплате комиссионных и сборов	1 337	3 835	2 561
Убытки организации, осуществляющей отдельные виды банковских операций, от переоценки			
Расходы на оплату труда и командировочные	17 003	65 302	36 260
Общехозяйственные расходы	4 682	28 242	27 247
Расходы по выплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением подоходного налога	2 089	16 115	12 383
Амортизационные отчисления	1 203	2 633	1 886
Расходы и потери от реализации или безвозмездной передачи активов			59
Прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	14 080	14 395	8 077
<b>VI. Чистый операционный доход до отчисления в резервы:</b>	<b>80 913</b>	<b>142 777</b>	<b>66 703</b>
<b>VII. Ассигнования на резервы</b>			
<b>VIII. Чистый операционный доход после отчислений в резервы:</b>	<b>80 913</b>	<b>142 777</b>	<b>66 703</b>
<b>IX. Непредвиденные статьи:</b>			
Непредвиденные доходы			
Непредвиденные убытки			
<b>X. Доход (убытки) до уплаты налогов</b>	<b>80 913</b>	<b>142 777</b>	<b>66 703</b>
<b>XI. Расходы по выплате подоходного налога</b>			
<b>XII. Чистый доход (убыток) после уплаты подоходного налога</b>	<b>80 913</b>	<b>142 777</b>	<b>66 703</b>
<b>XIII. Доля меньшинства</b>			
<b>XIV. Чистый доход (убыток) с учетом доли меньшинства</b>	<b>80 913</b>	<b>142 777</b>	<b>66 703</b>

Отчет о движении денег АО «Казахстанская Ипотечная Компания»				
п/п	Показатели	01.04.2004	01.01.2004	01.01.2003
1	1. Чистый доход	80 913	142 777	66 703
	Поправки на:	19 575	-273 963	-22 155
1,1	Ассигнования на обеспечение			
1,2	Амортизационные отчисления	1 203	2 632	1 886
1,3	Изменения в начисленных доходах, связанных с получением вознаграждения	-334 164	-440 696	-39 552
1,4	Изменения в начисленных расходах, связанных с выплатой вознаграждения			
1,5	Другие начисленные доходы минус начисленные расходы	352 536	164 101	15 511
1,6	Итого движение денег, связанное с чистым доходом	100 488	-131 186	44 548
1,7	Итого чистый доход после корректирующих поправок			
2	2. Операционная деятельность	-3 911 023	-7 522 245	-982 873
2,1	Изменения в портфеле ценных бумаг	-1 085 050	-879 325	-14 132
	Вклады и корреспондентские (текущие) счета, размещенные в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций			
2,2	Займы и финансовый лизинг, предоставленные банкам и организациям, осуществляющим отдельные виды банковских операций			
2,3	Займы и финансовый лизинг, предоставленные физическим и юридическим лицам	-3 020 430	-7 101 045	-955 276
2,4	Прочие требования	318 313	465 529	-11 372
2,5	Вклады и текущие счета, размещенные банками и организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций			
2,6	Займы и финансовый лизинг, полученные от банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций			
2,7	Вклады и текущие счета, размещенные физическими и юридическими лицами			
2,8	Прочие обязательства	-123 857	-7 404	-2 093
2,9	Изменение средств, связанное с получением средств от бюджета на безвозмездной основе			
2,10	Итого движение денег, связанное с операционной (банковской) деятельностью	-3 810 536	-7 653 431	-938 325
2,11				
3	3. Инвестиционная деятельность			
3,1	Акции других юридических лиц			
3,2	Инвестиции в субординированный долг			
3,3	Инвестиции в основные средства и нематериальные активы	-2 183	-20 441	-5 893
3,4	Полученное вознаграждение			
3,5	Полученные дивиденды			

3,6	Итого движение денег, связанное с инвестиционной деятельностью	-2 183	-20 441	-5 893
4	Финансовая деятельность			
4,1	Изменения в уставном капитале		1 000 000	500 000
4,2	Выкупленные собственные акции или доли участников			
4,3	Изменения в дополнительном капитале			
4,4	Изменения субординированного долга			
4,5	Выплаченные дивиденды		66 703	-5 450
4,6	Прочие ценные бумаги, выпущенные в обращение	3 821 642	6 673 406	500 000
4,7	Прочие	142 777		
	Итого движение денег, связанное с финансовой деятельностью	3 964 419	7 740 109	994 550
5	Итого чистое увеличение (уменьшение) денег	151 700	66 237	50 332
6	Операции, не связанные с движением денег			
6.1	Резервы организации	0	0	50 000
6.2	Изменения по созданным резервам (провизиям)			
6.3	Амортизация			
6.4	Изменения в начисленных доходах, связанных с получением вознаграждения			
6.5	Изменения в начисленных расходах, связанных с получением вознаграждения			
6.6	Другие начисленные доходы			
6.7	Другие начисленные расходы			
6.8	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	142 777	66 703	
6.9	Итого операций, не связанных с движением денег	142 777	66 703	50 000
7	Всего			
8	Остаток денег на начало отчетного периода	121	587	255
9	Остаток денег на конец отчетного периода	9 044	121	587
10	Движение денег	8 923	-466	332

Организационная структура АО «Казахстанская Ипотечная Компания»

