
**Акционерное общество
«Казахстанская Ипотечная Компания»**

Инвестиционный меморандум

**Седьмой выпуск ипотечных облигаций
на сумму 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге**

**Восьмой выпуск ипотечных облигаций
на сумму 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге**

Финансовый консультант ТОО «RG Securities»

Алматы 2004 г.

Содержание

Общие данные седьмом выпуске облигаций.....	3
Общие данные восьмом выпуске облигаций.....	6
I. Общие сведения об Эмитенте.....	9
1.2. История создания и развития Компании.....	9
1.3. Рейтинги международных агентств.....	12
II. Управление и акционеры.....	13
2.1. Структура органов управления.....	13
2.2. Высший менеджмент Компании.....	13
2.3. Состав Правления.....	14
2.4. Исполнительный орган.....	15
2.5. Сведения о принадлежности к ассоциациям и объединениям.....	16
2.6. Сведения о аффилированных юридических лицах.....	16
III. Описание деятельности.....	19
3.1. Ипотечное кредитование на рынке Республики Казахстан.....	20
3.2. Сведения о конкурентах на рынке ипотечного кредитования.....	23
3.3. Сведения о лицензии.....	24
3.4. Объемы реализованной продукции.....	24
3.5. Сведения об административных и экономических санкциях налагавшихся на Компанию органами государственного управления.....	26
3.6. Факторы риска.....	26
IV. Финансовое состояние АО «Казахстанская Ипотечная Компания».....	28
4.1. Активы.....	28
4.2. Структура основных средств.....	29
4.3. Инвестиции в портфель ценных бумаг.....	29
4.4. Кредитный портфель.....	30
Структура пассивов.....	31
4.5. Сведения о предыдущих выпусках облигаций.....	32
<i>Первый выпуск.....</i>	<i>32</i>
<i>Второй выпуск.....</i>	<i>32</i>
<i>Третий выпуск.....</i>	<i>33</i>
<i>Четвертый выпуск.....</i>	<i>33</i>
<i>Пятый выпуск.....</i>	<i>34</i>
<i>Шестой выпуск.....</i>	<i>34</i>
4.6. Структура доходов и расходов.....	35
4.7. Финансовые показатели.....	37
V. Использование средств от размещения облигаций.....	38
<i>Приложение 1 Сводный балансовый отчет.....</i>	<i>40</i>
<i>Приложение 2 Отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности.....</i>	<i>42</i>
<i>Приложение 3 Отчет о движении денег.....</i>	<i>44</i>
<i>Приложение 4 Организационная структура АО «Казахстанская Ипотечная Компания».....</i>	<i>46</i>

Общие данные о седьмом выпуске ипотечных облигаций АО «Казахстанская Ипотечная Компания»

Параметры	Комментарии
Вид облигаций	Именные купонные облигации, с обеспечением (ипотечные)
НИН	KZ2SKY07B303
Количество выпускаемых облигаций	5.000.000.000 (пять миллиардов) экземпляров
Общий объем выпуска облигаций	5.000.000.000 (пять миллиардов) тенге
Номинальная стоимость облигации	1 (один) тенге
Вознаграждение по облигациям	<p>- Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) [уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка (на срок до 01 апреля 2005 года) или производится пересмотр] минус [100] плюс [фиксированная маржа].</p> <p>- 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)</p>
Фиксированная маржа	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
Пересмотр ставки вознаграждения	<p>- Ставка вознаграждения пересматривается 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в соответствии с изменением уровня инфляции по данным Агентства Республики Казахстан по статистике.</p> <p>- 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</p>
Верхний предел 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 сентябрь 2004 года] минус [100] плюс [фиксированная маржа] плюс 4,5 (четыре целых пять десятых)
Нижний предел ставки вознаграждения по облигациям	Значение нижнего предела ставки вознаграждения по состоянию на дату начала обращения составляет: [уровень инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за сентябрь 2004 года] минус [100] плюс [фиксированная маржа] минус 4,5 (четыре целых пять десятых)
Дата, с которой начинается начисление вознаграждения	01 октября 2004 года

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

Даты выплаты вознаграждения	- 01 апреля 2005 года, 01 октября 2005 года - 01 апреля 2006 года, 01 октября 2006 года - 01 апреля 2007 года, 01 октября 2007 года - 01 апреля 2008 года, 01 октября 2008 года - 01 апреля 2009 года, 01 октября 2009 года - 01 апреля 2010 года, 01 октября 2010 года - 01 апреля 2011 года, 01 октября 2011 года
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 вознаграждения	01 октября 2011 года производится одновременно с погашением облигаций
Выплата вознаграждения и погашение основного долга по облигациям	Осуществляются путем перевода Эмитентом денег на банковские счета держателей облигаций в соответствии с данными реестра держателей облигаций
Дата начала обращения облигаций	01 октября 2004 года
Дата погашения облигаций	01 октября 2011 года
Срок обращения	7 (семь) лет с даты начала обращения облигаций
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
Порядок погашения облигаций	Путем перечисления денег на счета держателей облигаций, зарегистрированных регистратором в реестре держателей облигаций по состоянию за 1 (один) календарный день до даты погашения облигаций
Вознаграждение (погашение) облигаций, выплата которых приходится 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
Место исполнения обязательств	480091, г. Алматы, ул. Панфилова, дом 98
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

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

<p>Ответственность Эмитента случае просрочки исполнения обязательств по выплате вознаграждения и/или основного долга по облигациям, начиная со дня, следующего за днем просрочки</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>Права представителя держателей облигаций</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Требовать от Эмитента принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц. - 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. - Требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя о любой невозможности соблюдать условия Проспекта выпуска облигаций. - Иметь доступ к информации, касающейся исполнения Эмитентом своих обязательств перед держателями облигаций и обеспечения исполнения указанных обязательств. - В пределах своей компетенции представлять интересы держателей облигаций в государственных органах и судах в связи с исполнением обязанностей, установленных в Проспекте выпуска
<p>Срок размещения</p>	<p>В течение срока обращения</p>
<p>Порядок размещения</p>	<p>На организованном и неорганизованном рынке</p>
<p>Условия и порядок оплаты облигаций</p>	<p>В безналичной форме в тенге</p>
<p>Обеспечение по облигациям</p>	<p>Облигации обеспечены залогом принадлежащего Эмитенту движимого имущества прав требования по кредитным обязательствам заемщиков, приобретенным у банков-партнеров путем покупки ипотечного свидетельства по займу либо заключения договора цессии по договорам банковского займа и договорам ипотеки, а также ценных бумаг, приемлемых для рефинансирования Национальным Банком Республики Казахстан</p>
<p>Сведения о Представителе, защищающим интересы держателей облигаций</p>	<p>АО «Народный Банк Казахстана», расположенный по адресу: 480046, г. Алматы, ул. Розыбакиева, 97; контактные телефоны: (3272) 59-03-03, 59-03-55</p>
<p>Финансовый консультант</p>	<p>АО «RG Securities», лицензия Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций № 0401200902 от 29 октября 2004 года на осуществление брокерской и дилерской деятельности на рынке ценных бумаг с правом ведения счетов клиентов в качестве номинального держателя; лицензия № 0403200074 от 05 февраля 2003 г. на занятие деятельностью по управлению портфелем ценных бумаг</p>

Общие данные о восьмом выпуске ипотечных облигаций АО «Казахстанская Ипотечная Компания»

Параметры	Комментарии
Вид облигаций	Именные купонные облигации, с обеспечением (ипотечные)
НИН	KZ2CKY10B315
Количество выпускаемых облигаций	5.000.000.000 (пять миллиардов) экземпляров
Общий объем выпуска облигаций	5.000.000.000 (пять миллиардов) тенге
Номинальная стоимость облигации	1 (один) тенге
Вознаграждение по облигациям	<p>- Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) [уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка (на срок до 01 апреля 2005 года) или производится пересмотр] минус [100] плюс [фиксированная маржа].</p> <p>- 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)</p>
Фиксированная маржа	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
Пересмотр ставки вознаграждения	<p>- Ставка вознаграждения пересматривается 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в соответствии с изменением уровня инфляции по данным Агентства Республики Казахстан по статистике.</p> <p>- 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</p>
Верхний предел 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 сентябрь 2004 года] минус [100] плюс [фиксированная маржа] плюс 4,5 (четыре целых пять десятых)
Нижний предел ставки вознаграждения по облигациям	Значение нижнего предела ставки вознаграждения по состоянию на дату начала обращения составляет: [уровень инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за сентябрь 2004 года] минус [100] плюс [фиксированная маржа] минус 4,5 (четыре целых пять десятых)
Дата, с которой начинается начисление вознаграждения	01 октября 2004 года

Даты выплаты вознаграждения	- 01 апреля 2005 года, 01 октября 2005 года - 01 апреля 2006 года, 01 октября 2006 года - 01 апреля 2007 года, 01 октября 2007 года - 01 апреля 2008 года, 01 октября 2008 года - 01 апреля 2009 года, 01 октября 2009 года - 01 апреля 2010 года, 01 октября 2010 года - 01 апреля 2011 года, 01 октября 2011 года - 01 апреля 2012 года, 01 октября 2012 года - 01 апреля 2013 года, 01 октября 2013 года - 01 апреля 2014 года, 01 октября 2014 года
Начисление вознаграждения по облигациям	Производится в течение всего периода обращения, и заканчивается в день, предшествующий дню погашения
Срок фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям	За 1 (один) календарный 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 вознаграждения	01 октября 2014 года производится одновременно с погашением облигаций
Выплата вознаграждения и погашение основного долга по облигациям	Осуществляются путем перевода Эмитентом денег на банковские счета держателей облигаций в соответствии с данными реестра держателей облигаций
Дата начала обращения облигаций	01 октября 2004 года
Дата погашения облигаций	01 октября 2014 года
Срок обращения	10 (десять) лет с даты начала обращения облигаций
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
Порядок погашения облигаций	Путем перечисления денег на счета держателей облигаций, зарегистрированных регистратором в реестре держателей облигаций по состоянию за 1 (один) календарный день до даты погашения облигаций
Вознаграждение (погашение) облигаций, выплата которых приходится 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
Место исполнения обязательств	480091, г. Алматы, ул. Панфилова, дом 98
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

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

<p>Ответственность Эмитента случае просрочки исполнения обязательств по выплате вознаграждения и/или основного долга по облигациям, начиная со дня, следующего за днем просрочки</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>Права представителя держателей облигаций</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Требовать от Эмитента принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц. - 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. - Требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя о любой невозможности соблюдать условия Проспекта выпуска облигаций. - Иметь доступ к информации, касающейся исполнения Эмитентом своих обязательств перед держателями облигаций и обеспечения исполнения указанных обязательств. - В пределах своей компетенции представлять интересы держателей облигаций в государственных органах и судах в связи с исполнением обязанностей, установленных в Проспекте выпуска
<p>Срок размещения</p>	<p>В течение срока обращения</p>
<p>Порядок размещения</p>	<p>На организованном и неорганизованном рынке</p>
<p>Условия и порядок оплаты облигаций</p>	<p>В безналичной форме в тенге</p>
<p>Обеспечение по облигациям</p>	<p>Облигации обеспечены залогом принадлежащего Эмитенту движимого имущества прав требования по кредитным обязательствам заемщиков, приобретенным у банков-партнеров путем покупки ипотечного свидетельства по займу либо заключения договора цессии по договорам банковского займа и договорам ипотеки, а также ценных бумаг, приемлемых для рефинансирования Национальным Банком Республики Казахстан</p>
<p>Сведения о Представителе, защищающим интересы держателей облигаций</p>	<p>АО «Народный Банк Казахстана», расположенный по адресу: 480046, г. Алматы, ул. Розыбакиева, 97; контактные телефоны: (3272) 59-03-03, 59-03-55</p>
<p>Финансовый консультант</p>	<p>АО «RG Securities», лицензия Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций № 0401200902 от 29 октября 2004 года на осуществление брокерской и дилерской деятельности на рынке ценных бумаг с правом ведения счетов клиентов в качестве номинального держателя; лицензия № 0403200074 от 05 февраля 2003 г. на занятие деятельностью по управлению портфелем ценных бумаг</p>

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

1.1. Наименование Эмитента

	Полное	Сокращенное
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»

1.2. Регистрационный номер налогоплательщика

600 400 126 011

1.3. Адрес Эмитента

Республика Казахстан, 480091, г. Алматы, ул. Панфилова, 98;

Телефон: (3272) 72-72-78, факс: (3272) 72-06-71;

E-mail: kmc@mail.online.kz

1.4. Банковские реквизиты Эмитента

кор/счет № 000904501 в АО «Казахстанская Ипотечная Компания», БИК 190501564, кбе 15

1.5. История образования и деятельности Эмитента. Цели создания и деятельности Эмитента

С переходом Республики Казахстан к рыночной модели экономики ипотечное кредитование получило сильный импульс для развития. Важным и перспективным направлением создания эффективного механизма жилищного финансирования, позволяющим обеспечить наряду с системой строительных сбережений комплексное решение жилищной проблемы в стране будет являться долгосрочное ипотечное кредитование населения и как производное от этих отношений – развитие рынка ипотечных облигаций. Возможности привлечения ресурсов в сферу долгосрочного жилищного ипотечного кредитования от частных инвесторов существенно расширяются в случае выпуска ценных бумаг, обеспеченных ипотекой. Создание системы рынка ипотечных ценных бумаг способствовало развитию рынка ипотечного кредитования. Выпуск подобных бумаг на рынок резко расширил круг потенциальных инвесторов.

Теория и практика выделяет две основные модели рынка ипотечного кредитования: европейская модель, где в качестве основных институтов выступают высококапитализированные негосударственные организации. Модель предусматривает поддержку банков, осуществляющих ипотечное кредитование. Инструментами такой поддержки являются льготное налогообложение, льготное кредитование и др.; американская модель, где в качестве основных институтов выступают государственные институты, гарантирующие выпуски ипотечных облигаций. Рынок ипотечных облигаций в США по объему лишь немногим уступает государственным облигациям, занимая почти треть от всего объема долговых ценных бумаг. Специального законодательства, регулирующего ипотечное кредитование, здесь нет, что, в общем, характерно для США

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

как страны с прецедентной системой права.

Наиболее развит рынок ипотечных облигаций в США, где общий объем ипотечных облигаций в 2001 г. составил 2 041 млрд. евро (или 29 % к ВВП). У стран, членов ЕС объем ипотечных ценных бумаг несколько меньше и составляет 500 млрд. евро (или 7% к ВВП стран членов ЕС).

В Казахстане эксперименты в области ипотечного кредитования начались в конце 90-х г., когда АО «Жилстройбанк» в 1994-1995 гг. производило выдачу кредитных ресурсов государства в соответствии с указом президента «О новой жилищной политике». Выдача кредитов 2 624 гражданам, принявшим участие в жилищной программе, производилась за счет средств, выделяемых Правительством по ставке 5,0% сроком на 30 лет. Но практическое осуществление проекта по развитию ипотеки в Казахстане началось в 2000 г. когда уже был создан соответствующий пакет нормативно-правовых актов.

Согласно Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан, разработанной в августе 2000 года¹, наиболее приемлемой для Казахстана является модель развития системы ипотечного кредитования Малайзии, путем создания ипотечной компании в форме акционерного общества, обеспечивающей развитие жилищного рынка, в которой банки смогут рефинансироваться путем выпуска ипотечных облигаций, обеспеченных пулами ипотек. При этом в концепции отмечается, что не исключается в последующем возможность применения европейской или американской моделей.

Во исполнение Концепции, решением Правления Национального Банка Казахстана от 20 декабря 2000 г. было принято решение о создании закрытого акционерного общества «Казакстанская Ипотечная Компания» (КИК).

Основными задачами деятельности КИК являются расширение объемов ипотечного кредитования, создание благоприятных условий для приобретения жилья в кредит путем снижения процентных ставок. Основными направлениями деятельности КИК являются приобретение прав требований по долгосрочным ипотечным жилищным займам, выданным банками, а также привлечение долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования, в том числе путем эмиссии собственных ипотечных ценных бумаг.

Согласно лицензии Национального Банка № 28 от 23.09.02 г. КИК осуществляет свою деятельность в области:

- заемных операций: предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности;
- эмиссии собственных ценных бумаг;
- факторинговых операций: приобретение прав требования платежа с покупателя товаров (работ, услуг).

При выпуске и размещении ипотечных облигаций используется классическая схема, при которой КИК по окончании формирования пула ипотечных жилищных займов (ипотечных свидетельств) выпускает ипотечные облигации. Структура и параметры выпуска ипотечных облигаций должны соответствовать структуре и параметрам пула ипотечных жилищных займов, права требования по которым приобретаются КИК.

Первый уровень представляют первичные кредиторы в лице коммерческих банков и небанковских организаций, выдающих ипотечные жилищные займы. Второй уровень - рефинансирующая организация, осуществляющая выкуп прав требования и залоговых прав по предоставленным первичными кредиторами ипотечным жилищным займам. То

¹ «Концепция долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан». / Постановление Правительства Республики Казахстан от 21 августа 2000 года N 1290.

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

есть, КИК была создана по аналогии с известными компаниями «Fannie Mae» в США и «Sagamas Berhad» в Малайзии.

Основные события 2001 года в деятельности КИК заключались в том, что в этом году началась реализация пилотного проекта ипотечного кредитования в городах Алматы и Астана. Кроме того, была осуществлена покупка прав требования на сумму 63,8 млн. тенге (по 73 заемщикам). Сделки осуществлялись с 4 банками-партнерами. Кроме того, произошло увеличение уставного капитала на 500 млн. тенге.

В 2002 году КИК осуществила покупку прав требования на сумму 1,03 млрд. тенге (по 722 заемщикам). При этом, количество банков партнеров увеличилось по сравнению с предыдущим годом с 4 банков до 6. Покупка прав требования за два года позволила КИК осуществить первый выпуск ипотечных облигаций

Из значимых событий, оказавших влияние на деятельность КИК, следует отметить принятие Постановления Правительства, снижающего уровень ставки сбора регистрирующего органа (РГП «Центр по недвижимости»). Кроме того, в 2002 году также произошло увеличение уставного капитала КИК на 500 млн. тенге.

КИК первой среди стран СНГ выпустила в 2002 г. ипотечные облигации на общую сумму 1 500 млн. тенге со сроком обращения три года. В ноябре 2002 года решением Биржевого Совета ЗАО «Казакстанская Фондовая Биржа» облигации были включены в официальный список по категории «А». В том же месяце состоялось первичное размещение первого транша облигаций на сумму 300 млн. тенге, а в декабре - второго транша в объеме 200 млн. тенге.

В 2003 году КИК осуществила покупку прав требования на сумму 7,9 млрд. тенге (покупка требований у 4693 человек). При этом количество банков партнеров увеличилось по сравнению с предыдущим годом до 10 банков-партнеров.

Значимым событием 2003 года, стало получение КИК статуса финансового агентства. Увеличение объема выкупленных прав-требований позволило осуществить регистрацию второго и третьего выпусков агентских облигаций. Кроме того, с целью увеличения капитализации КИК, произошло увеличение уставного капитала на 1 млрд. тенге.

Значимыми событиями за первые 9 месяцев 2004 года в деятельности КИК стали разработка и принятие Специальной программы ипотечного кредитования доступного жилья в рамках Государственной программы жилищного строительства в РК на 2005-2007 годы. В этом же году произошло изменение структуры управления КИК (образование Совета Директоров).

За 9 мес. 2004 года КИК осуществила покупку прав требования на сумму 13,8 млрд. тенге (покупка у 6666 человек). За данный период произошло увеличение количества банков-партнеров с 10 до 12. КИК за 9 месяцев 2004 года произведена регистрация 4-го, 5-го, 6-го, 7-го и 8-го выпусков агентских ипотечных облигаций.

В настоящее время КИК осуществляет свою деятельность во всех регионах Казахстана. На 01.10.04 общая сумма зарегистрированных выпусков ипотечных облигаций по номинальной стоимости составила 34,5 млрд. тенге. В целях обеспечения доступности ипотечных жилищных займов широким слоям населения КИК проведена работа по снижению уровня процентных ставок и увеличению сроков ипотечных жилищных займов до 20 лет.

В марте 2004 г. глава государства в своем ежегодном послании народу Казахстана провозгласил о необходимости разработки новой политики жилищного строительства. В частности была определена цель ввести в строй до конца 2007 г. 12 млн. квадратных метров жилья, то есть увеличивать ежегодный ввод жилья в среднем вдвое к уровню марта

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

2004 года¹. В рамках Государственной Программы развития жилищного строительства в РК на 2005–2007 годы КИК должна выпустить ипотечные облигации и профинансировать ипотечное кредитование населения страны в объеме 146,1 млрд. тенге. Соответственно, перспективы развития рынка ипотечных ценных бумаг в Казахстане выглядят оптимистически.

1.6. Сведения о наличии рейтингов от международных и/или отечественных рейтинговых агентств

Рейтингов, присвоенных КИК или выпущенным им ценным бумагам международными рейтинговыми агентствами и (или) рейтинговыми агентствами Республики Казахстан нет.

1.7. Наименования, даты регистрации, местонахождение и почтовые адреса всех филиалов и представительств Эмитента

У КИК отсутствуют филиалы и представительства. В городах Астана и Шымкент работают представители КИК.

¹ «К конкурентоспособному Казахстану, конкурентоспособной экономике, конкурентоспособной нации». / Послание Президента народу Казахстана, Астана, 19 марта 2004 г.

II. УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРЫ

2.1. Структура органов управления Эмитента

Высший орган	Общее собрание акционеров
Орган управления	Совет директоров
Исполнительный орган	Правление во главе с Председателем Правления
Контрольный орган	Служба внутреннего аудита

2.2. Высшим органом Эмитента является общее собрание акционеров

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

2.3. Органом управления Эмитента является Совет директоров

Орган управления - Совет директоров. Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью КИК, 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 законодательством РК и Уставом КИК.

2.4. Исполнительный орган Эмитента

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

2.5. Контрольный орган Эмитента

Контрольный орган - Отдел внутреннего аудита. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью КИК образован Отдел внутреннего аудита.

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

Отдел внутреннего аудита КИК состоит из 3 членов и является обособленным подразделением КИК. Работники Отдела внутреннего аудита не могут быть избраны в состав Совета директоров и Правления КИК. Отдел внутреннего аудита непосредственно подчиняется Совету директоров и отчитывается перед ним о своей работе.

2.6. Члены Совета директоров

Совет директоров КИК состоит из 4 (четырёх) членов совета директоров и его председателя, каждый из которых при голосовании имеет один голос (табл. 2.1).

Таблица 2.1 - Члены Совета директоров Эмитента

Фамилия, имя, отчество	Занимаемые должности за последние 3 года и в настоящее время в том числе по совместительству	Доля в уставном капитале
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 «Казакстанская 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; с июля 2002г. по март 2003г. – начальник управления экономического анализа Департамента исследований и статистики Национального Банка РК; - С апреля 2003г. по настоящее время – начальник управления экономических исследований Департамента исследований и статистики Национального Банка РК	Нет
Амангельдинова Гульжан Сериктаевна, 1972 г.р.	- С апреля 1998г. по январь 2004г. – главный специалист – юрисконсульт Управления правового обеспечения валютного регулирования и контроля Юридического Департамента Национального банка РК; - С января 2004г. по настоящее время – заместитель Начальника Управления договорно–правовой работы Юридического Департамента Национального банка РК	Нет
Алдашов Марс Бақтиярович, 1977 г.р.	- С июня 2001г. по декабрь 2001г. – главный специалист отдела стратегического планирования и методологии ЗАО «Казакстанская Ипотечная Компания»; - С января 2002г. по декабрь 2003г. – начальник отдела операций с ценными бумагами ЗАО «Казакстанская Ипотечная Компания»; - С января 2004г. по май 2004г. – Директор Казначейства АО «Казакстанская Ипотечная Компания»; - С июня 2004г. по настоящее время - заместитель Директора Департамента стратегии и анализа Агентства Республики Казакстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций	Нет

До 12 июля 2004 года в состав Совета Директоров вместо Алдашова Марса Бақтияровича входил Ерденаев Руслан Серикович:

Фамилия, имя, отчество	Занимаемые должности за последние 3 года и в настоящее время в том числе по совместительству	Доля в уставном капитале
Ерденаев Руслан Серикович,	- С ноября 2000г. по май 2001г. – главный экономист Управления регулирования и лицензирования Департамента страхового надзора Национального Банка РК;	Нет

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

1977 г.р.	<p>- С июня 2001г. по декабрь 2002г. – главный специалист – экономист Управления развития финансовых услуг Департамента банковского и страхового надзора Национального Банка РК;</p> <p>- С января 2002г. по март 2002г. – главный специалист – экономист отдела развития финансовых услуг Департамента банковского и страхового надзора Национального Банка РК;</p> <p>- С марта 2002г. по сентябрь 2002г. – главный специалист – экономист отдела методологии анализа Департамента банковского и страхового надзора Национального Банка РК;</p> <p>- С сентября 2002г. по декабрь 2003г. – главный специалист – экономист Управления методологии надзора Департамента финансового надзора Национального Банка РК;</p> <p>- С января 2004г. по настоящее время – заместитель Начальника Управления пруденциального регулирования Департамента надзора за субъектами страхового рынка и другими финансовыми организациями Агентства РК по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций.</p>	
-----------	---	--

2.7. Исполнительный орган Эмитента

Исполнительный орган КИК – Правление во главе с Председателем Правления (табл.2.2).

Таблица 2.2 - Состав Правления

Ф.И.О. и дата рождения	Должности за последние 3 года	Доля в уставном капитале
Сагиндыкова Майко Оразымбетовна, 1945 г.р.	С января 2001г. по настоящее время – Председатель Правления АО «Казакстанская Ипотечная Компания»	Нет
Ибадуллаев Азамат Абдул-Амитович, 1974 г.р.	<p>- С декабря 2001г. по март 2002г. – Заместитель Председателя Правления ЗАО «Фонд развития малого предпринимательства»;</p> <p>- С марта 2002г. по декабрь 2002г. - Председатель Правления ЗАО «Фонд развития малого предпринимательства»;</p> <p>- С января 2003г. по апрель 2004г. – Директор Департамента инвестиций и внешнеэкономических связей города Астаны;</p> <p>- С июня 2004г. по настоящее время - Заместитель Председателя Правления АО «Казакстанская Ипотечная Компания»</p>	Нет
Манабаев Асет Уалханович, 1971 г.р.	<p>- С февраля 2001г. по апрель 2004г. – начальник финансового отдела АО «Казакстанская Ипотечная Компания»;</p> <p>- С апреля 2004г. по настоящее время – Заместитель Председателя Правления АО «Казакстанская Ипотечная Компания»</p>	Нет
Тартаковская Наталья Юрьевна, 1958 г.р.	<p>- С февраля 2001г. по декабрь 2001г. – юрисконсульт ЗАО «Казакстанская Ипотечная Компания»;</p> <p>- С января 2002г. по март 2004г. – главный юрисконсульт ЗАО «Казакстанская Ипотечная Компания»;</p> <p>- С апреля 2004г по настоящее время – начальник юридического отдела АО «Казакстанская Ипотечная Компания»</p>	Нет

- На 01.10.2004 г. у КИК нет комитетов, филиалов и представительств.
- На 01.10.2004 г. в штате КИК числятся 57 сотрудников.

Таблица 2.3 - Сведения о руководителях ключевых подразделений

Подразделение	Ф.И.О. руководителя	Год рождения
Председатель Правления	Сагиндыкова Майко Оразымбетовна	1945 г.р.

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

Заместитель Председателя Правления	Ибадуллаев Азамат Абдул-Амитович	1974 г.р.
Заместитель Председателя Правления	Манабаев Асет Уалханович	1971 г.р.
И.о. Заместителя Председателя Правления – Начальник управления покупки кредитов	Аликулов Сапаргали Мамбетханович	1976 г.р.
Главный бухгалтер – начальник управления бухгалтерского учета и отчетности	Абсаттарова Рсты Кашатовна	1966 г.р.
Директор Центра обработки информации по ипотечным кредитам	Саржанова Саулетай Мугалымовна	1956 г.р.
Начальник Отдела внутреннего аудита	Саринов Асан Ашимович	1961 г.р.
И.О. Начальника Казначейства	Ким Татьяна Александровна	1975 г.р.
Начальник юридического отдела	Тартаковская Наталья Юрьевна	1958 г.р.
Начальник службы информационных технологий	Умбеткулов Балгабай Кудретович	1960 г.р.
Начальник Управления по реализации специальной программы	Ертаев Ербол Жадыгерович	1977 г.р.

2.8. Акционеры/участники Эмитента

Единственным акционером КИК является Национальный Банк Республики Казахстан

2.8.1. Сведения о лицах, не являющихся акционерами/участниками Эмитента напрямую, но контролирующими тридцать и более процентов в оплаченном уставном капитале Эмитента через другие организации

Лиц, не являющихся акционерами/участниками КИК напрямую, но контролирующих тридцать и более процентов в оплаченном уставном капитале КИК через другие организации - нет.

2.8.2 Информация о всех сделках или серии сделок, приведших к смене контроля над акциями (долями) Эмитента в размере пять и более процентов в капитале других юридических лиц за последние три года

За последние три года сделок приведших к смене контроля над акциями КИК в размере пять и более процентов - не было.

2.9. Сведения по юридическим лицам, в которых Эмитент владеет пятью и более процентами оплаченного уставного капитала

КИК не владеет пятью и более процентами в оплаченном уставном капитале других организаций.

2.10. Промышленные, банковские, финансовые группы, холдинги, концерны, ассоциации, в которых участвует Эмитент

КИК с 11 мая 2004 года является членом Ассоциации финансистов Казахстана, с 17 мая 2004 года – Алматинской ассоциации риэлторов.

2.11. Сведения о других аффилированных лицах Эмитента

Национальный Банк Республики Казахстан является основным акционером следующих организаций (табл. 2.4.)

Таблица 2.4 - Сведения об основных аффилированных лицах Эмитента

Наименование	Местонахождение	Вид деятельности	ФИО первого руководителя
Республиканское государственное	г. Алматы, мкр. «Коктем-3»,	Осуществляет перевод денег в межбанковской системе переводов денег	Генеральный директор

Инвестиционный меморандум АО «Казахстанская Ипотечная Компания»

<p>предприятие на праве хозяйственного ведения «Казахстанский центр межбанковских расчетов Национального Банка Республики Казахстан»</p>	<p>дом 21, тел. 506-722, факс: 506-611</p>	<p>(МСПД) и межбанковском клиринге; организует работу пользователей в системе SWIFT через SWIFT сервисное бюро; обеспечивает доступ к сети VISA для финансовых учреждений и производит окончательный расчет по результатам клиринга domestik транзакций по платежным карточкам VISA; осуществляет обмен финансовой и иной информацией посредством системы обмена банковскими сообщениями (СОБС) и финансовой автоматизированной системы транспорта информации (ФАСТИ)</p>	<p>Абдулкаримов Саит Хайбарович</p>
<p>Республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения "Банковское сервисное бюро Национального Банка Республики Казахстан"</p>	<p>480091, г. Алматы, ул. Панфилова, 98, тел: (3272) 70-46-64, факс (3272) 61-46-69</p>	<p>Основной задачей БСБ является автоматизация процессов обработки информации и бухгалтерского учета в системе Национального Банка, банков второго уровня и в других организациях на основе передовых технологий. БСБ разрабатывает программное обеспечение для Национального Банка и других организаций, осуществляет сопровождение автоматизированных информационных систем, оказывает консультационные услуги, проводит работу по поставке программных продуктов и обучению</p>	<p>Директор Шаймергенова Бахытгуль Шаймергеновна</p>
<p>Республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения «Автобаза Национального Банка Республики Казахстан»</p>	<p>480050, г. Алматы, ул. Ермака, 24, тел. 942 683, факс 942-573</p>	<p>Основной целью деятельности Автобазы является обеспечение Национального Банка Республики Казахстан и его структурных подразделений услугами автотранспорта</p>	<p>Директор Цой Василий Николаевич</p>
<p>Республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения "Банкнотная фабрика Национального Банка Республики Казахстан"</p>	<p>480061, г. Алматы, ул. Фурката, 4, тел. 77-18-52</p>	<p>Основной целью деятельности Банкнотной фабрики является обеспечение в установленных Национальным Банком объемах производства банкнот национальной валюты Республики Казахстан, документарных ценных бумаг, чековых книжек Национального Банка и другой печатной продукции, требующей высокой технологической защиты от подделок, конфиденциальности, строгого учета</p>	<p>Директор Туркбенбаева Дильбар Дадохановна</p>
<p>Республиканское государственное оперативного управления (казенное предприятие) «Алматинский</p>	<p>480091 г. Алматы, ул. Айтеке би, 67, факс 72-09-43, тел. 72-09-43, 72-01-09, 72-06-62</p>	<p>Предметом деятельности предприятия является осуществление хозяйственной деятельности по управлению имуществом, полученным от Национального Банка, на праве оперативного управления. Основными задачами предприятия являются</p>	<p>И.о. Директора Адаев Амантай Галимович</p>

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

эксплуатационный центр зданий Национального Банка Республики Казахстан»		обеспечение бесперебойной работы и надежной эксплуатации зданий Национального Банка, находящихся в г. Алматы, территориальных филиалов НБ РК	
Закрытое акционерное общество «Казакстанский фонд гарантирования вкладов физических лиц»	480091, г. Алматы, ул. Айтеке би, 67, тел/факс 72-05-51, тел. 72-05-49, 72-11 - 22	Единственным видом деятельности фонда является осуществление обязательного гарантирования (страхования) вкладов (депозитов) физических лиц в банках второго уровня Республики Казахстан	Генеральный Директор Маженова Бахыт Мурсалимовна
Акционерное общество "Национальный процессинговый центр"	480091, г. Алматы, ул. Айтеке би, 67 Тел. 58-33-53 Факс 58-33-45	Оказание услуг и осуществление операций, связанных с обработкой транзакций по платежным карточкам	Президент Жангельдин Ерлен Токтагалиевич
Закрытое акционерное общество «Казакстанский Актуарный центр»	г. Алматы, ул. Айтеке би, 67, оф. 220, 222, 224, 226 тел.: 72-07-46, 72-07-34, 72-07-36. факс 72-06-58	Основной целью Центра является развитие актуарной деятельности в Республике Казахстан в соответствии с международными принципами и стандартами	Председатель Правления Мырзахмет Болат Кумисбекович
Акционерное общество «Фонд гарантирования страховых выплат»	г. Алматы, ул. Айтеке би, 67 тел/факс 72-31-40, 72-31-36, 72-31-38	Основной задачей Фонда является обеспечение страховой выплаты страхователям принудительно ликвидируемой страховой организации-участника Фонда в виде гарантийных и компенсационных выплат по обязательным видам страхования, а именно: по обязательному страхованию гражданско-правовой ответственности владельцев транспортных средств и гражданско-правовой ответственности перевозчика перед пассажирами	Генеральный директор Мусаева Гульбану Сериксхажиевна
Акционерное общество «Казакстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов»	480091, г. Алматы, ул. Панфилова, 98	Основными задачами Фонда являются создание благоприятных условий для увеличения сроков по ипотечным кредитам, снижения их процентных ставок, увеличения размеров кредитов и снижения величины первоначального взноса при получении ипотечных кредитов	Председатель Правления Алимжанов Дулат Манатович

2.13. Операции со связанными сторонами

КИК не проводила крупных сделок с Акционером, за исключением увеличения Акционером уставного капитала КИК на сумму 500 000 000 (пятьсот миллионов) тенге в декабре 2002 года и 1 000 000 000 (один миллиард) тенге в сентябре 2003 года.

III. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА

3.1. Краткое описание общих тенденций в отрасли деятельности Эмитента, в том числе наиболее важные для Эмитента

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 займа к курсу иностранной валюты. Это значительно увеличивает затраты заемщика. Кроме того, предоставление займов в иностранной валюте приводит к зависимости от внешних экономических факторов. На момент создания КИК назрела потребность в ипотечных жилищных займах, 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 интенсивно развивается. 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 заключается в создании 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

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

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 положительную роль и повышение международного рейтинга Казахстана, что позволило отдельным банкам привлекать деньги на международных рынках путем выпуска евробондов.

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 КИК.

КИК 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 Республики Казахстан.

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 Эмитента на рынке ипотечного кредитования

Основными видами деятельности КИК являются выкуп у банков-партнеров прав требования по ипотечным жилищным займам, обеспеченным ипотекой недвижимости, и выпуск облигаций, обеспеченных данными правами требования, а также высоколиквидными ценными бумагами, перечень которых установлен уполномоченным органом. Выпускаемые КИК ценные бумаги являются источником дешевых средств на рынке ипотечных жилищных займов и обеспечивают надежный источник финансирования ипотечного бизнеса.

Роль КИК состоит не в выдаче ипотечных жилищных займов наравне с коммерческими банками, а в создании и регулировании вторичного ипотечного рынка. При передаче прав требования по ипотечному жилищному займу Банк заключает с КИК Договор, в котором

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

Банк принимает обязательство обратного выкупа прав требования по ипотечным жилищным кредитам в случае выявления:

- 1) несоответствия ипотечных жилищных займов требованиям КИК;
- 2) неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ипотечному договору и договору банковского займа;
- 3) иных нарушений условий.

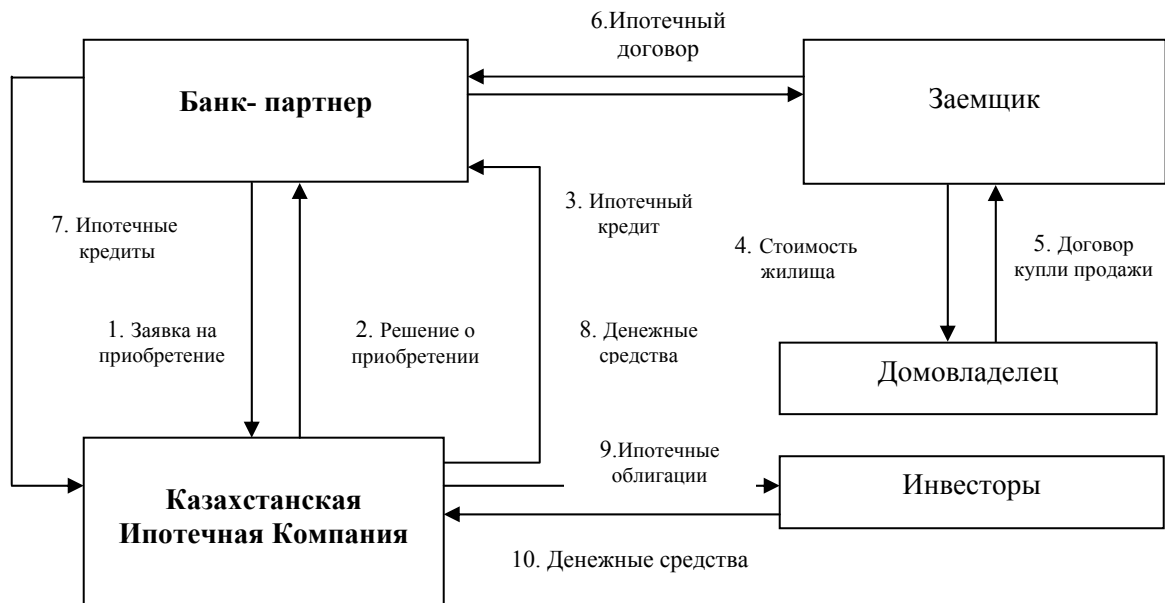


Рисунок 3.1 - Выдача ипотечных жилищных займов и уступка прав требования по ним в рамках программы АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

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

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

Отношения КИК и банков-партнеров по приобретению прав требования по ипотечным жилищным займам и их доверительному управлению осуществляются на основании Генерального соглашения, которое предусматривает:

- 1) уступку Банком-партнером КИК на возмездной основе прав требования по ипотечным жилищным займам, обеспеченным залогом недвижимого имущества;
- 2) обратную уступку прав требования от КИК Банку-партнеру в случае, если ипотечные жилищные займы, права требования по которым принадлежат Эмитенту, перестали удовлетворять требованиям КИК;
- 3) доверительное управление правами требования, принадлежащими КИК. Целью доверительного управления является контроль и обслуживание займов путем приема

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

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 жилищных займов требованиям, установленным КИК, включая: андеррайтинг ипотечных жилищных займов, оценку недвижимости, страхование.

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

В настоящее время банками-партнерами КИК являются:

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

КИК приобретает у банков-партнеров права требования по ипотечным жилищным займам, отвечающие следующим характеристикам и требованиям:

а) ипотечные жилищные займы должны быть долгосрочными, т.е. предоставленными на срок свыше трех лет;

б) ипотечные жилищные займы должны быть предоставленными гражданам РК, при этом заемщик обязан приобретенное в собственность или подлежащее ремонту на кредитные средства жилье либо иную недвижимость (за исключением отдельных 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 займа составляет 300 тыс. тенге и может устанавливаться решением КИК 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 оформить договор личного страхования 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 КИК банку-партнеру по договору доверительного управления прав требования по ипотечным жилищным займам, включает в себя плату за доверительное управление правами требования по ипотечным жилищным займам и обязательство обратного выкупа по данным займам. Размер вознаграждения оговаривается сторонами в договоре доверительного управления.

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

3.2. Сведения о конкурентах Эмитента

Развитие рынка ипотечных облигаций в Республике Казахстан всецело связано с развитием деятельности КИК. Первая эмиссия ипотечных облигаций КИК в 2002 году позволила создать емкий и ликвидный рынок. В 2003 году на рынке появились два новых эмитента ипотечных облигаций - АО СБ «ЛАРИБА БАНК» и АО «БТА-Ипотека» с общим объемом эмиссии 656 млн. тенге (табл. 3.1)

Таблица 3.1 – Отдельные показатели рынка ипотечных облигаций Республики Казахстан на 01.09.04 (тыс. тенге)

Показатели	01.09.2004 г.	2003 г.	2002 г.
АО «Казахстанская ипотечная компания»*	34 500 000,0	9 500 000,0	1 500 000,0
АО СБ «ЛАРИБА БАНК»*	156 000,0	156 000,0	
АО «БТА-Ипотека»*	500 000,0	500 000,0	-
АО «Банк ЦентрКредит»*	500 000,0	-	-
Всего ипотечные облигации*	35 656 000,0	10 156 000,0	1 500 000,0
Ипотечные облигации листинга «А»* (АО «КИК» + АО «Банк ЦентрКредит»)	35 000 000,0	9 500 000,0	1 500 000,0
Доля КИК к ипотечным облигациям листинга «А»*	98,6	93,5	100,0
в % к ВВП**	0,59	0,23	0,04
Справочно: ВВП Казахстана, тыс. тенге**	5 138 000 000,0	4 495 000 000,0	3 747 200 000,0

Источник:

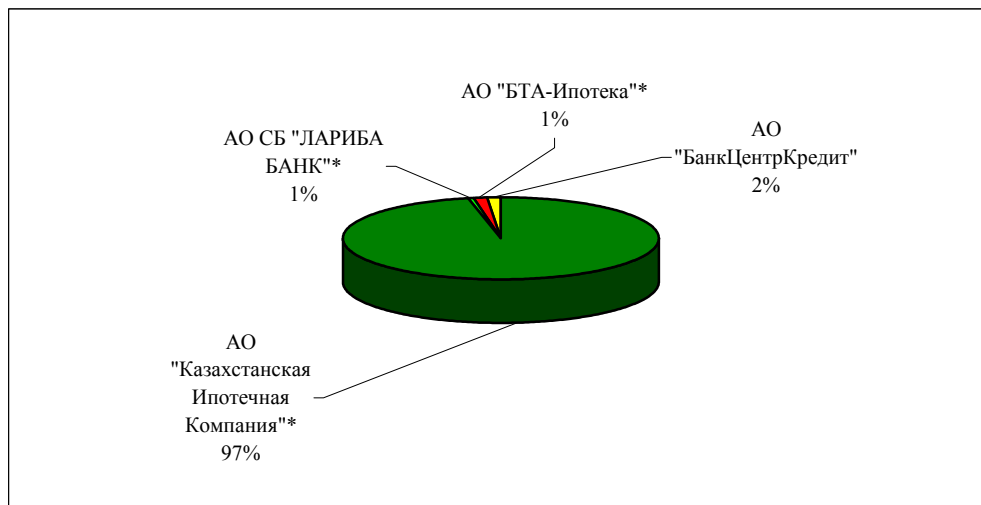
* рассчитано на основе статистических данных KASE за соответствующие годы;

** рассчитано на основе «Статистический бюллетень Национального Банка Казахстана», 2004, № 1, 10, с.1.

Но если принять во внимание, что в 2003 году только облигации КИК были включены в листинг «А», можно констатировать, что у КИК реальных конкурентов в этот период не было.

В 2004 г. АО «Банк ЦентрКредит» осуществил эмиссию и включение в листинг «А» ипотечных облигаций, номинальной стоимостью 500 млн. тенге. Таким образом, на 01.10.04 на долю КИК приходится 98,6% ипотечных облигаций листинга «А» (табл. 3.1).

В целом, на рынке ипотечных облигаций, КИК занимает свыше 97,0% рынка (рис. 3.2).



Источник:
*по данным ИАФР «ИРБИС»

В целом, рынок ипотечных облигаций за последние годы развивается динамично. Так, если по итогам 2003 года объем ипотечных облигаций вырос на 577,0%, то по итогам девяти месяцев 2004 года рынок вырос на 201,8%. Капитализация рынка ипотечных облигаций РК в настоящий момент составляет 0,59% ВВП Казахстана.

3.3. Сведения об условиях важнейших контрактов, соглашений, заключенных Эмитентом, которые могут оказать в будущем существенное влияние на деятельность Эмитента

У КИК подобных заключенных контрактов - нет.

3.4. Сведения о наличии лицензий, необходимых Эмитенту для осуществления его основной деятельности

КИК осуществляет свою деятельность на основании лицензии Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций (АФН) №28 от 27 апреля 2004г. на проведение следующих операций:

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

3.5. Объемы реализованных услуг Эмитента

За последние годы по состоянию на 01.10.2004 года рост выкупленных у банков-партнеров прав требований по ипотечным жилищным займам в совокупности составил 20,9 млрд. тенге. По итогам 2003 года данный показатель вырос по сравнению с 2002 годом на 627,5% (или на 7,0 млрд. тенге) (табл. 3.2).

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

Таблица 3.2 - Объемы реализованных услуг Эмитента (тыс.тенге)

Наименование оказанных услуг	2002 г.	2003 г.	В % к предыдущему периоду	На 01.10.2004 г.	Изменение по сравнению с началом 2004 г.
Выкуп у банков-партнеров прав требования по ипотечным жилищным кредитам, обеспеченным ипотекой недвижимости	1 115 569	8 116 614	627,5 %	20 876 108	155,2%

На 01.10.2004 года объем выкупленных прав требования вырос на 12,8 млрд. тенге (или на 155,2%).

В целом объем выкупленных прав требования ипотечных свидетельств за последние годы демонстрирует рост, так на 01.10.2004 года объем выкупленных прав требования вырос по сравнению с 2002 годом на 1 771,3% (или на 19,8 млрд. тенге) (рис. 3.3).

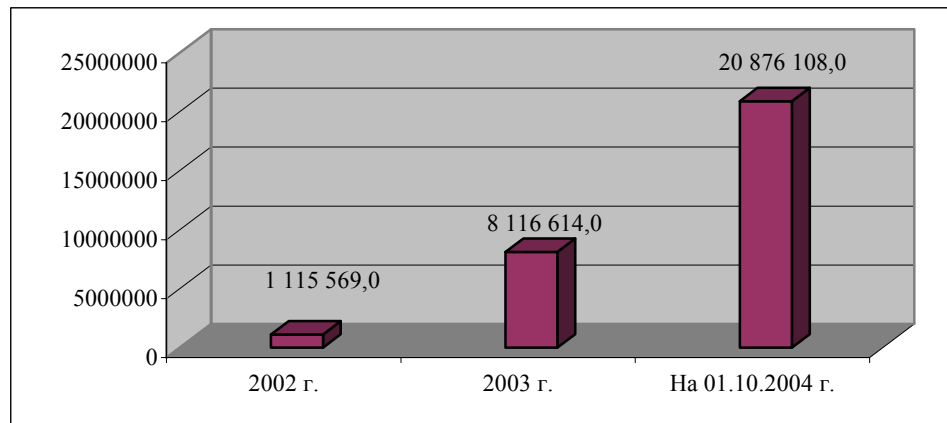


Рисунок 3.3 - Динамика роста выкупа у банков-партнеров прав требований по ипотечным кредитам

3.6. Ключевые факторы, влияющие на деятельность Эмитента

3.6.1. Сезонность деятельности Эмитента

Деятельность КИК не подвержена сезонности

3.6.2. Доля импорта в сырье, поставляемом Эмитенту и доля услуг реализуемых на экспорт

Экспорт и импорт КИК не осуществляется

3.6.3. Договоры и обязательства Эмитента которые должны быть совершены в течении шести месяцев с даты принятия решения о выпуске эмиссии облигаций

На 01.10.2004 г. у КИК нет заключенных договоров и обязательств которые должны быть совершены в течении шести месяцев с даты принятия решения о выпуске эмиссии облигаций.

3.6.4. Будущие обязательства, превышающие пятьдесят процентов балансовой стоимости активов Эмитента

На 01.10.2004 г. у КИК нет будущих обязательств, превышающих пятьдесят процентов балансовой стоимости активов КИК.

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

3.6.5. Сведения об участии Эмитента в судебных процессах

КИК с момента создания не участвовала в каких-либо в судебных процессах.

3.6.6. Сведения об административных санкциях, налагавшихся на Эмитента и его должностных лиц

КИК и ее должностные лица с момента создания не привлекались к административной ответственности уполномоченными государственными органами или судом.

3.6.7. Факторы риска

Кредитный

Данный вид риска, связанный с возможностью невыполнения своих обязательств заемщиками по договору банковского займа в полном объеме и в установленный срок, практически отсутствует для КИК, поскольку одним из условий приобретения прав требования по ипотечным жилищным займам у банков-партнеров является обязательство обратного выкупа прав требования по ипотечным жилищным займам в полном объеме в случае снижения качества кредитов.

Таким образом, кредитный риск актуален для КИК лишь в случае банкротства банка-партнера, во избежание чего Компанией установлены требования к финансовому состоянию банков-партнеров.

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 жилищных займов. 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 договорах банковского займа предусмотрено условие выплаты заемщиками комиссионного вознаграждения за досрочное погашение займа.

Повышение рыночных ставок может повлечь за собой проблемы с возвратностью выданных ипотечных жилищных займов. Регулирование данного риска осуществляется двумя способами:

- с помощью установления верхних пределов ставок вознаграждения. Верхние пределы устанавливаются по аналогии с установлением верхних пределов ставки вознаграждения по данному выпуску облигаций;

- путем передачи в залог приобретенного за счет ипотечного займа жилья либо иной жилой недвижимости. Учитывая, что размер займа 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, реализация залогового имущества позволит покрыть как сумму основного долга по займу, так и вознаграждение по нему, а также расходы по реализации залога.

Изменения законодательной базы

Республика Казахстан является страной с переходной рыночной экономикой, в которой происходят изменения законодательной, в том числе налоговой базы. Возможные

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

изменения в законодательном режиме могут существенно отразиться на деятельности и финансовом состоянии, а также способности КИК 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.

Девальвации

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

Административный (государственное регулирование)

Государственное регулирование влияет на деятельность КИК, так как его деятельность осуществляется на основании лицензии Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций на право проведения отдельных видов банковских операций. КИК 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 КИК 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 КИК законодательства Республики Казахстан и в случаях, установленных лицензиаром.

Риск вмешательства государства в основную деятельность КИК по приобретению прав требования по ипотечным жилищным займам, 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 КИК была специально учреждена государством в лице Национального Банка Республики Казахстан.

Влияние конкуренции

Ипотечные жилищные займы, права требования по которым приобретаются КИК, имеют ряд преимуществ перед прочими, предлагаемыми на сегодняшний день банками второго уровня и финансовыми организациями, что делает их более привлекательными для потенциальных заемщиков, а именно:

- деноминирование в тенге, без фиксации их валютного эквивалента;
- долгосрочность;
- погашение аннуитетными платежами;
- минимальный первоначальный взнос.

Все это позволяет предполагать, что в значительной степени существующий спрос на ипотечные жилищные займы будет покрываться за счет деятельности КИК.

IV. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ

4.1. Активы Эмитента

КИК начала осуществлять свою деятельность со первой половины 2002 г., набирая хорошие темпы. По итогам 2003 года активы выросли более чем в 2 раза по сравнению с 2002 годом за счет приобретения ценных бумаг и прав требования по ипотечным кредитам. По итогам девяти месяцев 2004 года активы составили 24,8 млрд. тенге, из которых доля ссудного портфеля составила 84,3%, портфель ценных бумаг – 12,4% от совокупных активов.

Таблица 4.1 - Структура активов Эмитента (тыс. тенге)

	01.10.2004 г.	Доля %	2003 г.	Доля %	2002 г.	Доля %
Наличные деньги	767 739	3,1 %	121	0,0%	587	0,0%
Прочие ценные бумаги	3 077 069	12,4 %	1 834 667	18,2%	955 342	44,7%
Займы и финансовый лизинг	20 876 108	84,3 %	8 116 614	80,6%	1 115 569	52,2%
Дебиторская задолженность	2 373	0,0 %	91	0,0%	4 877	0,2%
Основные средства и нематериальные активы	38 516	0,2 %	30 282	0,3%	14 565	0,7%
Материальные запасы и прочие активы	2 307	0,0 %	86 635	0,9%	47 164	2,2%
Итого	24 764 112	100,0 %	10 068 410	100,0%	2 138 104	100,0%

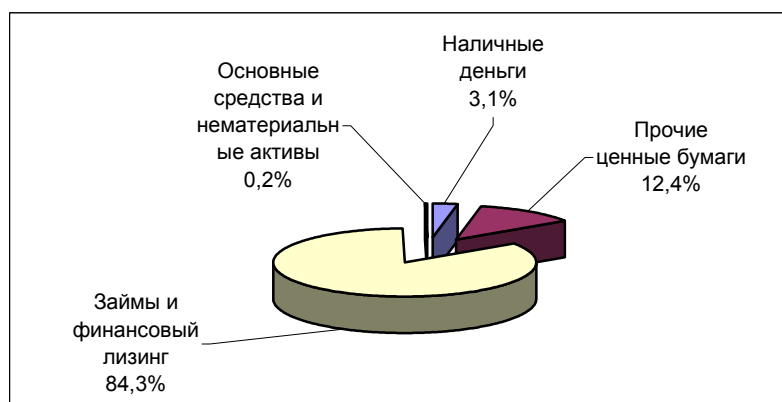


Рисунок 4.1 - Структура активов Эмитента на 01.10.2004 г.

Таблица 4.2 - Износ и остаточная стоимость активов Эмитента (тыс. тенге)

Наименование	На 01.10.2004 г.		
	Первоначальная стоимость	Износ %	Остаточная стоимость
Наличные деньги	767 739	-	767 739
Прочие ценные бумаги	3 077 069	-	3 077 069
Займы и финансовый лизинг	20 876 108	-	20 876 108
Дебиторская задолженность	2 373	-	2 373
Основные средства и нематериальные активы	47 326	-8 810	38 516
Материальные запасы и прочие активы	2 307	-	2 307
Итого	24 772 922	-8 810	24 764 112

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

4.2 Основные средства Эмитента

Таблица 4.3 - Основные средства и нематериальные активы (тыс. тенге)

	01.10.2004 г.				2003 г.				2002 г.			
	Перво-нач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %	Перво-нач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %	Перво-нач. стоим.	Амортизац.	Остаточ. стоим.	Износ %
Машины и оборудование	13 174	4 728	8 446	56,0	6 827	3 022	3 805	79,4	5 114	1 358	3 756	36,2
Транспортные средства	3 844	964	2 880	33,5	3 844	763	3 081	24,8	3 844	493	3 351	14,7
Прочие	9 079	1 433	7 646	18,7	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
Нематериальн. активы (программное обеспечение)	21 229	1 685	19 544	8,6	19 549	367	19 182	1,9	1 491	134	1 357	9,9
Итого	47 326	8 810	38 516	22,9	35 524	5 242	30 282	17,3	17 174	2 609	14 565	17,9

4.2.1. Сведения о переоценке

Переоценка основных средств и нематериальных активов не производилась.

4.3. Инвестиции и портфель ценных бумаг

КИК не имеет инвестиций в капитал других юридических лиц. Портфель ценных бумаг КИК представлен государственными ценными бумагами. По сравнению с 2003 годом объем инвестиций КИК в ценные бумаги на 01.10.2004 г. увеличился на 67,7% или на 1 242 402 тыс. тенге. (табл. 4.4).

Таблица 4.4 - Портфель ценных бумаг Эмитента (тыс. тенге)

ЦЕННАЯ БУМАГА	01.10.2004		2003 г.		2002 г.	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
Облигации Министерства финансов	1 927 320	62,6 %	502 780	27,4%	640 602	67,0%
Ноты Национального Банка	1 149 749	37,4 %	1 331 887	72,6%	314 740	33,0%
Итого	3 077 069	100,0 %	1 834 667	100,0%	955 342	100,0%

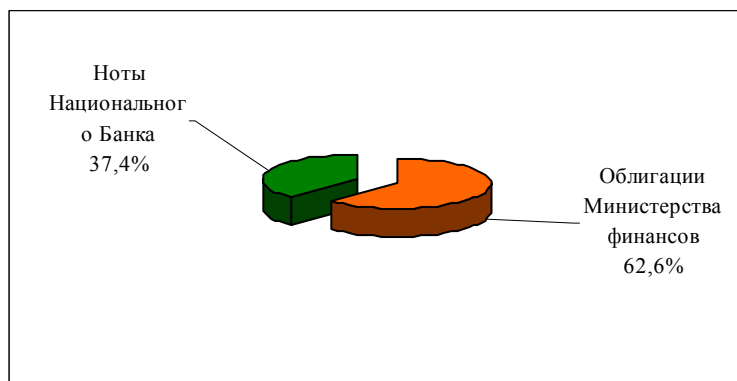


Рисунок 4.2 - Структура портфеля ценных бумаг на 01.10.04 г.

Наибольшую долю (62,6%) занимали инвестиции в облигации Министерства финансов, данный показатель увеличился по сравнению 2003 годом на 283,9% (или на 1424,5 млн. тенге) (рис. 4.2).

Инвестиционный меморандум АО «Казакштанская Ипотечная Компания»

4.4. Кредитный портфель Эмитента

Крупными партнерами являются АО «Банк ЦентрКредит» и АО «БТА Ипотека». На 01.10.2004г. объем приобретенных у данных банков-партнеров прав требования составил 9 380,4 млн. тенге и 6 954,1 млн. тенге соответственно (табл. 4.5) (рис. 4.3).

Таблица 4.5 - Ссудный портфель

Наименование банка-партнера	Приобретенные права требования	
	Сумма (тыс. тенге.)	Доля (%)
2003 г.		
«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
«Казакштанская Ипотечная Компания»	14 650	0,2
Итого	8 116 614	100,0
Наименование банка-партнера	Приобретенные права требования	
	Сумма (тыс. тенге.)	Доля (%)
01.10.2004		
«Альянс Банк»	2 235 630	10,7
«Астана-Финанс»	1 101 531	5,3
«АТФ Банк»	2 264	0,0
«Банк ЦентрКредит»	9 380 452	44,9
«БТА Ипотека»	6 954 104	33,3
«Нурбанк»	305 355	1,5
«БАНК КАСПИЙСКИЙ»	626 447	3,0
«Казакштанская Ипотечная Компания»	70 238	0,3
«Цеснабанк»	165 528	0,8
«ТЕХАКАВАНК»	34 559	0,2
Итого	20 876 108	100,0

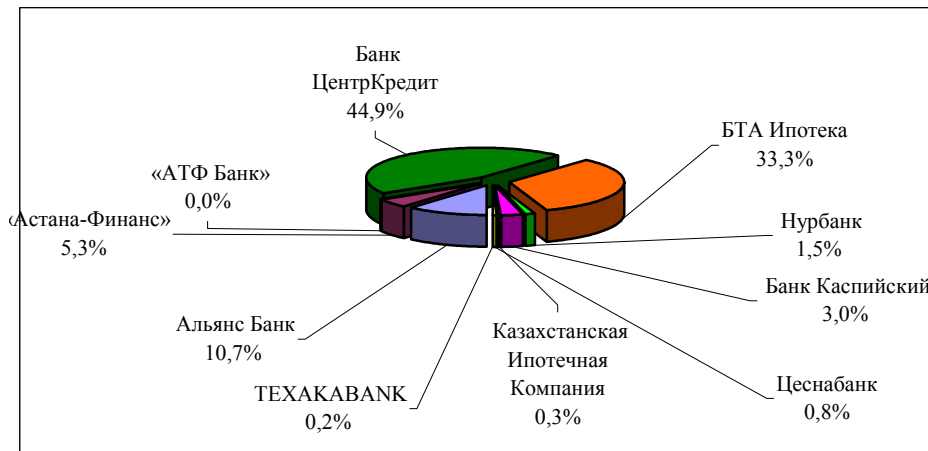


Рисунок 4.3 - Структура ссудного портфеля на 01.10.2004 г.

КИК не формирует провизии по своему кредитному портфелю, поскольку все входящие в него ипотечные жилищные займы являются стандартными и банки-партнеры

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

несут обязательство по обратному выкупу кредитов у КИК в случае ухудшения их качества.

4.4.1. Валютная структура Эмитента

Таблица 4.6.1 - Валютная и временная структуры ссудного портфеля (тыс. тенге)

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, %	суммы	доля, %	суммы	доля, %
Тенге	-	-	-	-	-	-	20 876 108	100,0	20 876 108	100,0
Всего на 01.10.04 г.	-	-	-	-	-	-	20 876 108	100,0	20 876 108	100,0
Тенге	-	-	-	-	-	-	8 116 614	100,0	8 116 614	100,0
Всего на 01.01.04 г.	-	-	-	-	-	-	8 116 614	100,0	8 116 614	100,0
Тенге	100 000	9,0	-	-	-	-	1 015 569	91,0	1 115 569	100,0
Всего на 01.01.03 г.	100 000	9,0	-	-	-	-	1 015 569	91,0	1 115 569	100,0

Таблица 4.6.2 - Дебетовые и кредитовые обороты по ссудам на 01.10.2004 г. (тыс. тенге)

Валюта кредита	Средне взвешенная ставка (%)	Начальное сальдо	Дебет	Кредит	Конечное сальдо
на 01.10.2004 год					
Тенге	13,6	19 088 935	2 325 844	538 671	20 876 108
Всего	13,6	19 088 935	2 325 844	538 671	20 876 108
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

4.5. Пассивы Эмитента

Структура уставного капитала

Объявленный уставный капитал	2 500 000 000 (два миллиарда пятьсот миллионов) тенге
Оплаченный уставный капитал	2 500 000 000 (два миллиарда пятьсот миллионов) тенге
Общее количество акций	250 000 (двести пятьдесят тысяч) штук
Вид	Простые именные
Степени выполнения акционерами (участниками) обязательств по оплате своих акций	Уставный капитал оплачен полностью

Таблица 4.7 - Структура акционерного капитала Эмитента

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

Инвестиционный меморандум АО «Казакштанская Ипотечная Компания»

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

4.6. Описание структуры действующих выпусков облигаций Эмитента

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

Первый выпуск

Вид облигаций	Именные купонные, с обеспечением, бездокументарные
Дата выпуска	10 ноября 2002 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуска зарегистрирован Национальным Банком 24 октября 2002 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером А67, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY03A676
Дата погашения	10 ноября 2005 года
Объем выпуска	1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <i>[индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр]</i> 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 КИК вознаграждения по облигациям с момента последнего пересмотра ставки вознаграждения до наступления нового срока пересмотра производится, исходя из ставки вознаграждения последнего пересмотра.

Второй выпуск

Вид облигаций	Именные купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата выпуска	11 августа 2003 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Национальным Банком 13 августа 2003 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером А85, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY10A853
Дата погашения	01 октября 2013 года;
Объем выпуска	3 000 000 000 (три миллиарда) тенге

Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <i>[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)</i>
---------------------------------	---

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 КИК вознаграждения по облигациям с момента последнего пересмотра ставки вознаграждения до наступления нового срока пересмотра производится, исходя из ставки вознаграждения последнего пересмотра.

Третий выпуск

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата выпуска	01 декабря 2003 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Национальным Банком 19 ноября 2003 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером А98, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY10A986
Дата погашения	01 апреля 2014 года
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Размер процентной ставки - ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <i>[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)</i>

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 КИК вознаграждения по облигациям с момента последнего пересмотра ставки вознаграждения до наступления нового срока пересмотра производится, исходя из ставки вознаграждения последнего пересмотра.

Четвертый выпуск

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата выпуска	01 февраля 2004 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 17 января 2004 года, эмиссия внесена в государственный реестр

	ценных бумаг под номером В07, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY10B075
Дата погашения	01 апреля 2014 года
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <i>[уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка (на срок до 01 апреля 2004 года) или производится пересмотр]</i> 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 КИК вознаграждения по облигациям с момента последнего пересмотра ставки вознаграждения до наступления нового срока пересмотра производится, исходя из ставки вознаграждения последнего пересмотра.

Пятый выпуск

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата выпуска	01 июня 2004 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 14 мая 2004 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером В21, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY05B216
Дата погашения	01 апреля 2009 г.
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: <i>[уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка (на срок до 01 октября 2004 года) или производится пересмотр]</i> минус [100] плюс 0,39 (ноль целых тридцать девять сотых)

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

Шестой выпуск

Вид облигаций	Именные, купонные, с обеспечением, агентские, бездокументарные
Дата выпуска	01 июня 2004 года
Сведения о государственной регистрации выпуска	Выпуск зарегистрирован Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового

	рынка и финансовых организаций 14 мая 2004 года, эмиссия внесена в государственный реестр ценных бумаг под номером В22, облигациям присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY07B220
Дата погашения	01 апреля 2011 г
Объем выпуска	5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
Размер процентной ставки	Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: [уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка (на срок до 01 октября 2004 года) или производится пересмотр] минус [100] плюс 0,39 (ноль целых тридцать девять сотых)

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

4.7. Анализ структуры доходов и расходов

Доходы КИК, связанные с получением вознаграждения, растут быстрыми темпами. В 2003 году прирост данного показателя по сравнению с аналогичным показателем 2002 года составил 540,6%. На 01.10.2004 года доходы связанные с получением вознаграждения выросли по сравнению с 2003 годом на 226,1% (или на 738,2 млн. тенге). Доходы, связанные с вознаграждением по ценным бумагам на 01.10.2004 года, выросли по сравнению с 2003 годом на 302,3% и составили 258,4 млн. тенге (табл. 6.1) (рис. 4.4).

Таблица 4.8 - Доходы Эмитента (тыс. тенге)

Вид процентного дохода	01.10.2004 г.		2003 г.		2002 г.	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
Вознаграждения по займам	1 044 896	71,9%	326 542	72,5%	50 976	31,7%
Вознаграждения по ценным бумагам	343 861	23,7%	85 466	18,9%	109 440	68,1%
Прочие доходы	63 525	4,4%	38 055	8,6%	326	0,2%
Итого доходы	1 452 282	100,0	450 063	100,0%	160 742	100,0%

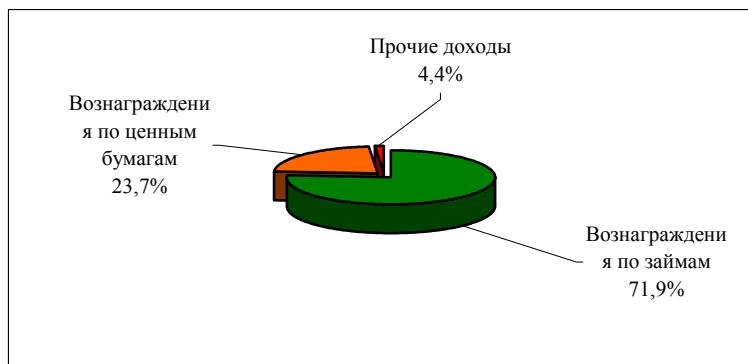


Рисунок 4.4 - Структура доходов на 01.10.04 г.

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

На 01.10.2004 года доходы КИК составили 1,5 млрд. тенге. Отметим, что по сравнению с 2003 годом данный показатель демонстрирует рост на 222% (или на 1 002,2млн. тенге).

В 2003 году расходы связанные с выплатой вознаграждения составили 179,4 млн. тенге, что выше по сравнению с 2002 годом на 2 190,2% (или на 171,6 млн. тенге). Отметим что по состоянию на 01.10.2004 года данный показатель вырос по сравнению с 2003 годом на 450,4% и составил 808,3 млн. тенге. В частности наибольшую часть расходов (57,6% от всех расходов) составили расходы связанные с выплатой вознаграждения по ценным бумагам, составили 178,7 млн. тенге, в частности данный показатель в 2002 году занимал всего лишь 7,9% (или 7,9 млн. тенге) от общей доли расходов КИК. По состоянию на 01.10.2004 года расходы связанные с выплатой вознаграждения по ценным бумагам выросли на 446% (или на 977,3 млн. тенге) (табл. 6.2).

Таблица 4.9 - Расходы Эмитента (тыс. тенге)

Вид расхода	01.10.2004 г.		2003 г.		2002 г.	
	Сумма	Доля	Сумма	Доля	Сумма	Доля
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения:	987 773	88,4%	179 465	57,7%	7 836	8,1%
Вознаграждение, выплаченное по вкладам и текущим счетам других юридических лиц (кроме банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций)	0	0,0%	444	0,1%	221	0,2%
Вознаграждение, выплаченное по займам банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций	192	0,0%	261	0,08%	0	0,0%
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения по ценным бумагам	976 111	87,4%	178 760	57,6%	7 615	7,9%
Прочие расходы связанные с выплатой вознаграждения	11 470	1,0%	0		0	
Расходы, не связанные с выплатой вознаграждения:	129 316	11,6%	130 522	41,9%	88 473	91,4%
Расходы по выплате комиссионных и сборов	0	0,0%	3 835	1,2%	2 561	2,6%
Расходы на оплату труда и командировочные	66 185	5,9%	65 302	21,0%	36 260	37,6%
Общедминистративные расходы	26 846	2,4%	28 242	9,1%	27 247	28,2%
Расходы по выплате налогов	9 044	0,8%	16 115	5,2%	12 383	12,8%
Амортизационные отчисления	3 669	0,3%	2 633	0,8%	1 886	1,9%
Расходы и потери от реализации или безвозмездной передачи активов	0	0,0%	0	0,0%	59	0,06%
Прочие операционные расходы	23 572	2,2%	14 395	4,6%	8 077	8,3%
Итого расходы	1 117 089	100%	309 987	100%	96 309	100%

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

Расходы не связанные с выплатой вознаграждения по итогам 2003 года выросли по сравнению с 2002 годом на 47,5% и составили 130,5 млн. тенге. По итогам десяти месяцев 2004 года данный показатель составил 129,3 млн. тенге, понизился по сравнению с 2003 годом на 1,2 млн. тенге. В частности наибольшую долю (21,0% от всех расходов) в структуре расходов не связанных с выплатой вознаграждения по итогам 2003 года, занимают расходы на оплату труда и командировочные, по состоянию на 01.10.2004 года данный показатель демонстрирует увеличение на 1,3% (или на 0,8 млн. тенге).

В целом расходы КИК за последние годы демонстрируют динамику роста, так в 2003 году расходы составили 309,9 млн. тенге, что выше по сравнению с 2002 годом на 221,8% (или на 213,6 млн. тенге). Отметим, что по состоянию на 01.10.2004 года расходы выросли по сравнению с 2003 годом на 260,4% (или на 807,1 млн. тенге).

Финансовые показатели Эмитента

Оценка финансового положения КИК осуществляется с помощью финансовых показателей и коэффициентов. Расчет финансовых показателей КИК выполнен на основании данных финансовой отчетности (баланс и отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности) по следующей методике (табл.6.3):

Таблица 4.10 - Финансовые коэффициенты

	01.10.2004 г.	2003 г.	2002 г.	Методика расчета
Доходность капитала (ROE)	10,8%	1,42%	3,12%	доходность капитала (ROE) = чистый доход / собственный капитал
Доходность активов (ROA)	1,4%	5,17%	4,13%	доходность активов (ROA) = чистый доход / балансовая стоимость активов

Таблица 4.11 - Показатели финансовой устойчивости

Наименование показателей	01.10.2004 г.	2003 г.	2002 г.	Методика расчета
Коэффициент заемных средств к собственному капиталу (левераж)	700,2%	264,9%	32,3%	Отношение всех обязательств к собственному капиталу
Коэффициент привлечения средств	87,5%	72,6%	24,4%	Отношение всех обязательств ко всем активам
Коэффициент финансовой независимости	12,5%	27,4%	75,6%	Отношение суммы собственного капитала к активам
Коэффициент маневренности собственного капитала	105,7%	64,7%	67,2%	Отношение чистого оборотного капитала (разница между текущими активами и текущими обязательствами) к собственному капиталу

Таблица 4.12 - Показатели ликвидности

Наименование показателей	01.10.2004 г.	2003 г.	2002 г.	Методика расчета
Коэффициент текущей ликвидности	538,8%	1417,8%	5177,2%	Отношение текущих активов к текущим обязательствам

Инвестиционный меморандум АО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

Коэффициент быстрой ликвидности	281,3%	1046,8%	1714,5%	Отношение быстрореализуемых активов к текущим обязательствам
Коэффициент абсолютной ликвидности	257,3%	982,9%	1473,4%	Отношение денежных средств и краткосрочных инвестиций к текущим обязательствам
Чистый оборотный капитал	3 270 604	1 785 990	1 087	Разность между текущими активами и текущими пассивами

V. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ ОТ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ

5.1. Использование средств от размещения облигаций

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. КИК изыскивает необходимые средства путем выпуска ипотечных ценных бумаг, которые обеспечиваются залогом прав требования по ипотечным кредитам. Это традиционный инструмент для многих стран мира, и он пользуется большим спросом среди иностранных инвесторов, поскольку является удачным симбиозом надежности, доходности и ликвидности.

Таким образом, в связи с растущим спросом на ипотечные жилищные займы, в целях расширения своей деятельности, в качестве дополнительного источника средств, необходимых для рефинансирования банков-партнеров, КИК привлекает внутренние инвестиции посредством выпуска принципиально нового финансового инструмента - ипотечных облигаций.

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

М.О. Сагиндыкова

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

Р.К. Абсаттарова

Сводный балансовый отчет АО «Казахстанская Ипотечная Компания»			
Активы	01.10.2004	01.01.2004	01.01.2003
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	767 739	121	587
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	20 876 108	8 116 614	1 115 569
Минус: провизии			
VI. Прочие ценные бумаги	3 077 069	1 834 667	955 342
Минус: провизии			
VII. Дебиторская задолженность	2 373	91	4 877
Минус: провизии			
VIII. Материальные запасы	816	119	440
IX. Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	19 545	19 182	1 357
X. Основные средства (за вычетом амортизации)	18 971	11 100	13 208
XI. Прочие активы	1 491	86 516	46 724
Минус: провизии			
Итого активов	24 764 112	10 068 410	2 138 104
Обязательства			
Обязательства	01.10.2004	01.01.2004	01.01.2003
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	20 924 081	7 173 406	500 000
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	1	2 100	66
X. Кредиторская задолженность	33 653	39 408	7 497
XI. Прочие обязательства	711 703	94 016	13 838
Итого обязательства	21 669 438	7 308 930	521 401
XII. Доля меньшинства			
Итого обязательств с учетом доли меньшинства	21 669 438	7 308 930	521 401
Капитал	01.10.2004	01.01.2004	01.01.2003
XIII. Уставный капитал (за минусом выкупленных собственных акций или долей участников), в том числе:	2 500 000	2 500 000	1 500 000
простые акции	2 500 000	2 500 000	1 500 000
привилегированные акции			
XIV. Дополнительный капитал			
XV. Резервный капитал организации	259 480	116 703	50 000
XVI. Резервы по переоценке			
XVII. Нераспределенный чистый доход (непокрытый убыток) прошлых лет			
XVIII. Нераспределенный чистый доход (непокрытый убыток) отчетного периода	335 194	142 777	66 703
Итого капитал	3 094 674	2 759 480	1 616 703
Итого пассивов	24 764 112	10 068 410	2 138 104

Отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности АО «Казахстанская Ипотечная Компания»			
Статьи	01.10.2004	01.01.2004	01.01.2003
I. Доходы, связанные с получением вознаграждения:	1 408 701	414 709	160 742
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 ценным бумагам	343 861	85 466	109 440
Доходы, связанные с получением вознаграждения по займам, предоставленным юридическим лицам		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	1 044 896	326 542	50 976
Доходы, связанные с получением вознаграждения по дилинговым операциям			
Прочие доходы, связанные с получением вознаграждения	19 944		326
II. Расходы, связанные с выплатой вознаграждения:	987 773	179 465	7 836
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)		444	221
Вознаграждение, выплаченное по займам банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций		261	
Вознаграждение, выплаченное по займам Национального Банка Республики Казахстан и других банков	192		
Вознаграждение, выплаченное по займам Правительства Республики Казахстан			
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения по ценным бумагам и субординированному долгу	976 111	178 760	7 615
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения по дилинговым операциям			
Прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения	11 470		
III. Чистые доходы, связанные с получением вознаграждения:	420 928	235 244	152 906

IV. Доходы, не связанные с получением вознаграждения:	24 253	38 055	2 270
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	24 253	38 055	2 270
V. Расходы, не связанные с выплатой вознаграждения:	109 987	130 522	88 473
Расходы по дилинговым операциям			
Расходы по выплате комиссий и сборов		3835	2561
Убытки организации, осуществляющей отдельные виды банковских операций, от переоценки			
Расходы на оплату труда и командировочные	66 185	65 302	36 260
Общехозяйственные расходы	66 185	28 242	27 247
Расходы по выплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением подоходного налога	9 043	16 115	12 383
Амортизационные отчисления	3 670	2 633	1 886
Расходы и потери от реализации или безвозмездной передачи активов			59
Прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	31 089	14 395	8 077
VI. Чистый операционный доход до отчисления в резервы:	335 194	142 777	66 703
VII. Ассигнования на резервы			
VIII. Чистый операционный доход после отчислений в резервы:	335 194	142 777	66 703
IX. Непредвиденные статьи:			
Непредвиденные доходы			
Непредвиденные убытки			
X. Доход (убытки) до уплаты налогов	335 194	142 777	66 703
XI. Расходы по выплате подоходного налога			
XII. Чистый доход (убыток) после уплаты подоходного налога	335 194	142 777	66 703
XIII. Доля меньшинства			
XIV. Чистый доход (убыток) с учетом доли меньшинства	335 194	142 777	66 703

Отчет о движении денег АО «Казахстанская Ипотечная Компания»				
п/п	Показатели	01.10.2004	01.01.2004	01.01.2003
1.	1. Чистый доход	65 757	142 777	66 703
	Поправки на:	-54 480	-273 963	-22 155
1.1	Ассигнования на обеспечение			
1.2	Амортизационные отчисления	451	2 632	1 886
1.3	Изменения в начисленных доходах, связанных с получением вознаграждения	-255 876	-440 696	-39 552
1.4	Изменения в начисленных расходах, связанных с выплатой вознаграждения			
1.5	Другие начисленные доходы минус начисленные расходы	200 945	164 101	15 511
1.6	Итого движение денег, связанное с чистым доходом	11 277	-131 186	44 548
1.7	Итого чистый доход после корректирующих поправок			
2.	2. Операционная деятельность	-1 881 167	-7 522 245	-982 873
2.1	Изменения в портфеле ценных бумаг	-331 549	-879 325	-14 132
2.2	Вклады и корреспондентские (текущие) счета, размещенные в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций			
2.3	Займы и финансовый лизинг, предоставленные физическим лицам	-1 773 197	-7 101 045	-955 276
2.4	Вклады и текущие счета, размещенные банками и организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций			
2.5	Займы и финансовый лизинг, полученные от банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций			
2.6	Вклады и текущие счета, размещенные физическими и юридическими лицами			
2.7	Прочие требования	238 540	465 529	-11 372
2.8	Прочие обязательства	-14 961	-7 404	-2 093
2.9	Итого движение денег, связанное с операционной (банковской) деятельностью	-1 869 890	-7 653 431	-938 325
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	-591	-20 441	-5 893
3.4	Полученное вознаграждение			
3.5	Полученные дивиденды			

Инвестиционный меморандум АО «Казакстанская Ипотечная Компания»

3.6	Итого движение денег, связанное с инвестиционной деятельностью	-591	-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	2 636 017	6 673 406	500 000
4.7	Прочие			
	Итого движение денег, связанное с финансовой деятельностью	2 636 017	7 740 109	994 550
5.	Итого чистое увеличение (уменьшение) денег	765 536	66 237	50 332
6	Операции, не связанные с движением денег			
6.1	Резервы организации			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		66 703	
6.9	Итого операций, не связанных с движением денег		66 703	50 000
7	Всего			
8	Остаток денег на начало отчетного периода	2 203	587	255
9	Остаток денег на конец отчетного периода	767 739	121	587
10	Движение денег	765 536	-466	332