

**УСЛОВИЯ ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ  
ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
«КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»**

г. Алматы  
2002 год

## I. Сведения об эмитенте

### 1. Полное и сокращенное наименование эмитента.

Наименование:	Полное	Сокращенное
На <u>русском</u> языке:	Закрытое акционерное общество «Казахстанская Ипотечная Компания»	ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»
На <u>казахском</u> языке:	«Қазақстан Ипотекалы Компаниясы» жабық акционерлік қоғамы	«Қазақстан Ипотекалы Компаниясы» ЖАҚ
На <u>английском</u> языке:	Closed Joint-Stock Company “Kazakhstan Mortgage Company”	CJSC «Kazakhstan Mortgage Company»

### 2. Организационно-правовая форма эмитента.

Закрытое акционерное общество

**3. Местонахождение и банковские реквизиты: полный почтовый адрес, название обслуживающего банка и его местонахождение, код банка и МФО.**

**Местонахождение:** 480090, г. Алматы, мкр. «Коктем-3», дом 21.

**Почтовый адрес:** 480091, г. Алматы, ул. Айтеке би, дом 67.

Телефон/факс: (3272) 62-18-10, e-mail: [kmc@mail.online.kz](mailto:kmc@mail.online.kz)

**Банковские реквизиты:** корр/счет №000904501 в ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания», БИК 190501564 Кбе 15

**4. Наименование регистрирующего органа и дата государственной регистрации, как юридического лица.**

Управление юстиции г.Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан

Дата государственной регистрации – 29 декабря 2000 года

### 5. Номер хозяйствующего субъекта по государственному реестру.

№ 37167 –1910 – АО, серия А №239170

### 6. Основные виды деятельности.

Основными видами деятельности ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Эмитент) являются выкуп у банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковской деятельности (далее – банки-партнеры) ипотечных свидетельств и/или прав требования по договорам банковского займа, обеспеченным ипотекой недвижимости, и выпуск облигаций, обеспеченных данными ипотечными свидетельствами и правами требования, а также ценными бумагами, приемлемыми для рефинансирования Национальным Банком Республики Казахстан.

Деятельность Эмитента обеспечивает ликвидность активов банков-партнеров, предоставляющих гражданам Республики Казахстан банковские ипотечные займы для приобретения либо ремонта жилья (далее – ипотечные кредиты), что способствует перераспределению рисков ипотечного кредитования в направлении снижения рисков, оставляемых за первичными кредиторами.

Отношения Эмитента и банков-партнеров по приобретению ипотечных кредитов и их обслуживанию осуществляются на основании Генерального соглашения, договоров покупки и обратного выкупа ипотечных свидетельств (уступки требования с обязательством обратной уступки), договоров о

доверительном управлении имуществом Эмитента или договоров на оказание услуг, заключаемых между ними<sup>1</sup>.

Генеральное соглашение заключается при условии соответствия внутренних процедур банков-партнеров по выдаче ипотечных кредитов, включая андеррайтинг кредитов, оценке недвижимости и страхованию, требованиям, установленным Эмитентом. Банки-партнеры должны соответствовать критериям в части финансовой устойчивости, квалификации персонала, задействованного в предоставлении и обслуживании ипотечных кредитов, которые могут быть приобретены Эмитентом, а также внутренней документации, регламентирующей предоставление и обслуживание таких ипотечных кредитов<sup>2</sup>.

Предполагается дальнейший рост объемов операций по ипотечному кредитованию физических и юридических лиц банками и организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций. В этой связи, прогнозируется расширение масштабов деятельности Эмитента, в перспективе с охватом всей территории Республики Казахстан.

#### **7. Краткое описание основных средств эмитента:**

Тип имущества	Дата последней переоценки	Стоимость согласно данным бухгалтерского баланса по состоянию на 1 октября 2002г. (тыс. тенге)
Компьютерное оборудование	-	2 790,2
Транспортные средства	-	3 418,0
Мебель	-	2 401,1
Прочие	-	1 818,7
НМА	-	1 012,7
<b>Итого</b>	-	<b>11 440,7</b>

#### **8. Размер земельного участка.**

Эмитент земельного участка не имеет.

#### **9. Краткий перечень объектов соцкультбыта, находящихся на балансе эмитента**

Эмитент не имеет на балансе объектов соцкультбыта.

#### **10. Размер Резервного капитала по уставу (в процентах). Фактический размер Резервного капитала на дату принятия решения о выпуске облигаций.**

По уставу: 5 (пять) процентов от объявленного уставного капитала.

На дату принятия решения о выпуске облигаций резервный капитал составляет 50.000.000 (пятьдесят миллионов) тенге или 5 (пять) процентов от объявленного уставного капитала.

#### **11. Размер просроченной задолженности по уплате налогов на момент принятия решения о выпуске облигаций. Вид налога. Сумма задолженности.**

Эмитент задолженности по уплате налогов на момент принятия решения о выпуске облигаций не имеет.

#### **12. Сведения о дебиторской и кредиторской задолженностях на последнюю отчетную дату по схеме:**

<sup>1</sup> Приобретением ипотечных кредитов в настоящих Условиях считается возмездная уступка прав требования по кредитным и ипотечным обязательствам заемщика, осуществляемая путем покупки ипотечного свидетельства по займу либо подписания договора цессии.

<sup>2</sup> Под обслуживанием ипотечных кредитов понимается деятельность банка-партнера по договору обслуживания (договоров о доверительном управлении имуществом Эмитента или договоров на оказание услуг), заключающаяся в сборе платежей по выданным ипотечным кредитам от заемщиков, контроле за их своевременной уплатой и перечислении платежей Эмитенту, в проверке состояния предмета залога по ипотечным кредитам.

Наименование дебитора	Адрес	Сумма задолженности (тыс. тенге)	Сроки погашения	Сумма задолженности, безнадежной к взысканию (тыс. тенге)
Министерство финансов РК (Меокам-24 эм.KZ52L2702A36)	г.Астана, ул.Победы, 33	2 191,5	27.02.03	-
Министерство финансов РК (Меокам-36 эм.KZ52L2102A32)	г.Астана, ул.Победы, 33	8 346,0	21.02.03	-
Министерство финансов РК (Меокам-60 эм.KZK2KY050054)	г.Астана, ул.Победы, 33	0,9	09.08.06	-
Министерство финансов РК (Меокам-60 эм.KZK2KY050062)	г.Астана, ул.Победы, 33	34,6	16.08.06	-
Министерство финансов РК (Меокам-24 эм.KZ52L2102A32)	г.Астана, ул.Победы, 33	826,9	27.02.03	-
Начисленные доходы по ипотечным займам, предоставленным клиентам	г.Алматы ул.Айтеке би, 67	5 279,7	10.10.02	-
Периодические издания ( за октябрь-декабрь).	Разное	29,6	31.12.02	-
страхование транспорта	г.Алматы ул.Кабанбай батыра,83	1,9	31.12.02	-
За сопровождение ПО «Налоговое законодательство»	Г.Алматы ул.Розыбакиева д- 85, кв 36	11,7	31.12.02	-
Предоплата за рекламу	г.Алматы ул.Сатпаева,90	537,9	По мере оказания услуг	-
Предоплата за бензин	г.Алматы ул.Джандосова,2а	10,2	постоянно	-
аванс за услуги связи	г.Алматы ул Панфилова, 72/74	22,0	постоянно	-
За услуги сотовой связи	г.Алматы м-н «Самал 2» д.100	41,4	10.10.02	-
За сопровождение ПО «Юрист»	г.Алматы ул. Фурманова, 51	64,0	31.12.02	-
На развитие АИС «БСБ»	гАлматы ул.Панфилова, 98	4 721,6	20.02.03	-
За аудиторские услуги	г.Алматы ул.Абылай хана,81	430,0	15.10.03	-
Бостандыкский НК (налог на имущество)	г.Алматы, ул.Айманова, 191	8,8	20.11.02	-
Аванс, выданный на командировочные расходы	г.Алматы, ул.Айтеке-би, 67	23,1	03.10.02	-
Аванс, выданный на командировочные расходы	г.Алматы, ул.Айтеке-би, 67	58,0	07.10.02	-
Аванс, выданный на командировочные расходы	г.Алматы, ул.Айтеке-би, 67	241,2	20.10.02	-
ТОО «S M»	г.Алматы, ул.Шевченко, 102 «е»	213,6	по мере оказания услуг	-
ОАО «Республиканская газета «Егемен Казахстан»	г.Алматы, ул. Жибек Жолы, 50	17,1	по мере оказания услуг	-
ТОО «Компания «Хоромы Эстейтс»	г.Алматы, ул. Жибек Жолы, 60	12,4	по мере оказания услуг	-
ТОО «Турагенство «НК Шелковый путь»	г.Алматы, ул. Желтоксан, 98	162,6	по мере оказания услуг	-
Учреждение «Международный арбитражный (третейский) суд РК»	г.Алматы, пр.Достык, 43	17,9	по мере оказания услуг	-
<b>Итого:</b>		<b>23 304,6</b>		-

Наименование кредитора	Адрес	Сумма задолженности (тыс. тенге)	Сроки погашения	Сумма задолженности, безнадежной к взысканию (тыс. тенге)
Расчеты с работниками Компании (премия методом начисления за сентябрь 2002 года)	г. Алматы, ул. Айтеке-би, 67	200,0	16.10.02	-
Расчеты с работниками Компании (премия методом начисления по итогам 2002 года)	г. Алматы, ул. Айтеке-би, 67	1 720,0	31.10.02	-
ДМО Национального Банка РК (услуги счета «Депозит» в сентябре 2002 г.)	г. Алматы, мкр. Коктем-3, 21	33,0	10.10.02	-
КЦМР (услуги МСПД в сентябре 2002 г.)	г. Алматы, мкр. Коктем-3, 21	15,0	10.10.02	-
ДМО Национального Банка РК (услуги по доверительному управлению в сентябре 2002 г.)	г. Алматы, мкр. Коктем-3, 21	82,5	10.10.02	-
ОПЕРУ Национального Банка РК (за хол. водоснабжение в сентябре 2002 г.)	г. Алматы, мкр. Коктем-3, 21	0,5	15.10.02	-
ОПЕРУ Национального Банка РК (за гор. водоснабжение в сентябре 2002 г.)	г. Алматы, мкр. Коктем-3, 21	0,5	15.10.02	-
ОПЕРУ Национального Банка РК (за электроэнергию в сентябре 2002 г.)	г. Алматы, мкр. Коктем-3, 21	16,2	15.10.02	-
ОПЕРУ Национального Банка РК (за найм милицейской охраны в июле, августе и сентябре 2002 года)	г. Алматы, мкр. Коктем-3, 21	40,3	15.10.02	-
ОАО «БТА Ипотека» (досрочное погашение кредита заемщиком)	г. Астана, ул. Богенбай батыра, 86	890,3	05.10.02	-
Начисленное вознаграждение по договору доверительного управления	г. Алматы, ул. Айтеке-би, 67	63,9	10.10.02	-
Начисленное вознаграждение за обязательство обратного выкупа	г. Алматы, ул. Айтеке-би, 67	255,9	10.10.02	-
<b>Итого:</b>		<b>3 318,1</b>		-

**13. Сведения об административных и экономических санкциях, налагавшихся на эмитента органами государственного управления, судом, государственным арбитражем или третейским судом в течение 3 лет до момента принятия решения о выпуске облигаций:**

На Эмитента административные и экономические санкции не налагались.

**14. Сведения о предыдущем выпуске облигаций:**

Эмитентом ранее облигации не выпускались.

## **II. Данные о финансовом состоянии эмитента**

**15. Документы, подтверждающие финансовое состояние эмитента включают:**

Бухгалтерские балансы и отчеты за 2001 год и за 9 месяцев 2002 года. Все финансовые документы приобщены к Условиям выпуска облигаций в обращение.

**16. Сведения об аудитор:**

Аудит финансово-хозяйственной деятельности Эмитента проводился по итогам 2001 года. Аудитором являлось ЗАО «Артур Андерсен» (государственная лицензия Министерства финансов РК на занятие аудиторской деятельностью №0000002 от 21 октября 1999 года; лицензия Национального Банка РК на проведение аудита банковской деятельности № 1 от 28 марта 1996 года).

Аудит финансовой отчетности Эмитента по состоянию на 30 сентября 2002 года проводился ТОО «ЕЛТАЛ-УВЕМАН консалтинг» (государственная лицензия Министерства финансов РК на занятие

аудиторской деятельностью №0000018 от 27 декабря 1999 года; лицензия Национального Банка РК на проведение аудита банковской деятельности № 18 от 12 октября 1999 года).

### III. Сведения о предстоящем выпуске облигаций

#### 17. Общие данные о выпуске облигаций:

а) общий объем выпуска

1.500.000.000 (один миллиард пятьсот миллионов) тенге;  
номинальная стоимость облигаций - 10.000 (десять тысяч) тенге;

б) вид выпускаемых облигаций

именные купонные облигации, с обеспечением;

форма выпуска - бездокументарная

размер вознаграждения:

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

[индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка (на первые 6 месяцев обращения) или производится пересмотр] плюс [фиксированная маржа, определяемая по результатам размещения].

При этом, фиксированная маржа устанавливается по результатам первой сделки по первичному размещению облигаций, и действительна для всего выпуска на весь период его обращения.

Ставка вознаграждения пересматривается 10 мая и 10 ноября каждого календарного года в соответствии с изменением индекса инфляции по данным Агентства Республики Казахстан.

При этом, в случае изменения ставки вознаграждения, начисление и фактическая уплата Эмитентом вознаграждения по облигациям с момента последнего пересмотра ставки вознаграждения до наступления нового срока пересмотра производится, исходя из ставки вознаграждения последнего пересмотра.

Устанавливаются верхний и нижний пределы ставки вознаграждения по облигациям.

Значение верхнего предела ставки вознаграждения по состоянию на дату начала обращения составляет:

[индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за октябрь 2002 года] плюс [фиксированная маржа, определяемая по результатам размещения] плюс 4,5.

Значение нижнего предела ставки вознаграждения по состоянию на дату начала обращения составляет: [индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за октябрь 2002 года] плюс [фиксированная маржа, определяемая по результатам размещения] минус 4,5.

В случае увеличения (снижения) индекса инфляции за апрель 2003 года более, чем на 4,5 процента по сравнению со значением индекса инфляции за октябрь 2002 года, с 10 мая 2003 мая устанавливается ставка вознаграждения, которая на 4,5 процента выше (ниже) ставки вознаграждения, действовавшей с 10 ноября 2002 года.

С 10 ноября 2003 года устанавливается ставка вознаграждения по следующей формуле:

[индекс инфляции в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за октябрь 2003 года] плюс [фиксированная маржа, определенная по результатам размещения].

В дальнейшем значения верхнего и нижнего пределов пересматриваются 10 ноября каждого календарного года. Порядок пересмотра ставок вознаграждения аналогичен вышеприведенному.

в) общее количество выпускаемых облигаций:

150.000 (сто пятьдесят тысяч) экземпляров;

г) срок обращения:

3 (три) года с даты начала обращения облигаций.

**дата начала обращения облигаций – 10 ноября 2002 года.**

д) способы обеспечения исполнения обязательств по облигациям:

Облигации обеспечены залогом принадлежащего Эмитенту движимого имущества – приобретенных у банков-партнеров прав требования по кредитным обязательствам заемщиков (удостоверенных путем покупки ипотечного свидетельства по займу либо подписания договора цессии), а также ценных бумаг, приемлемых для рефинансирования Национальным Банком Республики Казахстан (далее – ценные

бумаги).

Договор залога заключается между Эмитентом и держателями облигаций, от имени и по поручению которых выступает Представитель, действующий в интересах держателей облигаций. Держатели облигаций реализуют свои права залогодержателей через Представителя.

Эмитент несет ответственность за подготовку сведений, включая внесение изменений и дополнений, и включение в состав залога.

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

- 1) по правам требования - путем внесения соответствующих записей в Реестре залога и предоставления его в РГП «Центр по недвижимости по г. Алматы»;
- 2) по ценным бумагам – в ЗАО «Центральный депозитарий ценных бумаг» либо у независимого регистратора в соответствии с законодательством.

Эмитент обязуется поддерживать стоимость заложенного имущества в течение всего срока обращения облигаций на уровне не ниже 100% от общей номинальной стоимости облигаций, находящихся в обращении, с учетом начисленного по ним вознаграждения.

При расчете стоимости залога будут учитываться основной долг по кредитным договорам, номинальная стоимость (по купонным ценным бумагам), либо стоимость приобретения (по дисконтным ценным бумагам).

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

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

- а) неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком денежного обязательства по кредитному договору;
- б) досрочное исполнение заемщиком денежного обязательства по кредитному договору;
- в) утрата предмета ипотеки, служащего обеспечением денежного обязательства по кредитному договору;
- г) вступления в законную силу решения суда о признании кредитного или ипотечного договоров недействительными, либо об их расторжении.

Для осуществления контроля за своевременным пополнением состава залога, Эмитент ежемесячно в срок до 15 числа каждого календарного месяца предоставляет Представителю держателей облигаций информацию о составе залога.

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

ТОО «ЕЛТАЛ-УВЕМАН консалтинг» расположено по адресу: 480008, г.Алматы, ул. Байзакова, 250, контактные телефоны: (3272) 68-18-12, 68-17-28, имеет государственную лицензию Министерства финансов РК на занятие аудиторской деятельностью №0000018 от 27 декабря 1999 года и лицензию Национального Банка РК на проведение аудита банковской деятельности № 18 от 12 октября 1999 года.

Аудитор каждые 6 (шесть) месяцев из предоставленного Эмитентом Реестра залога проводит процедуры по проверке 20 (двадцати) случайно выбранных кредитных договоров.

Аудитор проводит выборочный контроль качества заложенных кредитов, для чего:

- а) получает от Эмитента кредитные досье по выбранным кредитным договорам;
- б) сверяет информацию, содержащуюся в Реестра залога, с исходной документацией, ведущейся Эмитентом;
- в) изучает документацию, касающуюся оформления залога;
- г) изучает документацию для выяснения факта проведения процедуры по оценке кредита и его одобрению;
- д) проверяет платежи по выбранным договорам, для того чтобы удостовериться, что кредитные договоры классифицируются в соответствии с требованиями Национального Банка.

Аудитор проверяет точность и правильность арифметической калькуляции по списку кредитных договоров, права требования по которым являются предметом залога. Проверка аудитором 20 (двадцати) случайно выбранных кредитных договоров из Реестра залога каждые 6 (шесть) календарных месяцев является достаточной гарантией исполнения обязательств Эмитента в течение последующих 6 (шести) календарных месяцев. Аудитор заканчивает все процедуры, связанные с проверкой залога в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, и представляет отчет Представителю и Эмитенту.

Эмитент обязан обеспечить Аудитора всеми документами, необходимыми для осуществления контроля.

Осуществляемые Аудитором процедуры не являются аудитом, проводимым в соответствии с международными стандартами аудита, и не служат выражением каких-либо гарантий. Осуществляемый Аудитором контроль предназначен исключительно для уведомления Представителя держателей облигаций о состоянии заложенного имущества.

Залог подлежит обязательной государственной регистрации в порядке, установленном законодательством. Право залога возникает с момента его государственной регистрации. Регистрация залога имущества действует до прекращения залога. Расходы по оплате государственной регистрации залога возлагаются на Эмитента.

Заложенное имущество обеспечивает исполнение обязательств Эмитента по погашению облигаций и, в случае дефолта Эмитента, возмещение необходимых расходов Представителя держателей облигаций, связанных с наложением взыскания и реализацией заложенного имущества.

д-1) сведения о намерении Эмитента инициировать включение облигаций в список ценных бумаг, разрешенных к обращению в торговой системе организатора торгов с ценными бумагами, с указанием предполагаемой категории листинга этих облигаций:

Эмитент намерен инициировать включение облигаций в официальный список категории «А» ЗАО «Казахстанская Фондовая Биржа» (далее - КФБ), имеющей лицензию Национальной комиссии Республики Казахстан по ценным бумагам №0409200011 от 7 ноября 2000 года.

е) срок размещения:

2 (два) года со дня государственной регистрации Условий выпуска в уполномоченном органе.

Эмитент после государственной регистрации Условий выпуска облигаций в уполномоченном государственном органе в течение 30 (тридцати) календарных дней публикует информационное сообщение о выпуске облигаций в следующих печатных изданиях: «Казахстанская правда» и «Егемен Казахстан».

Все заинтересованные лица имеют право ознакомиться с настоящими Условиями выпуска облигаций, уставом Эмитента, а также получить информацию о деятельности Эмитента и выпускаемых облигациях, срок давности которой не превышает 6 (шести) месяцев, по адресу:

480091, г. Алматы, ул. Айтеке би 67, ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания», тел.63-95-42, факс 62-18-10

Первичное размещение облигаций способом «твердых обязательств» (firm commitment) осуществляет консорциум (далее - андеррайтер) в составе: ТОО «KIB Asset Management» и ОАО «Банк ЦентрКредит».

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

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

Андеррайтер на основании андеррайтингового соглашения, заключенного с Эмитентом, осуществляет последующее размещение облигаций среди неограниченного круга лиц. Размещение облигаций на вторичном рынке ценных бумаг осуществляется путем заключения сделок купли-продажи облигаций с использованием торговой и расчетной систем КФБ.

Цена размещения облигаций определяется по результатам размещения и зависит от величины фиксированной маржи над индексом инфляции в годовом выражении.

Эмитент обязан представлять уполномоченному органу отчеты об итогах выпуска и размещения облигаций по итогам каждых 6 (шести) месяцев их размещения (в течение 30 (тридцати) календарных дней), а также в течение 30 (тридцати) календарных дней после окончания размещения.

### **Реестр держателей облигаций**

Формирование, ведение и хранение реестра держателей облигаций осуществляется независимым регистратором ЗАО «Фондовый Центр», расположенным по адресу: 480091, г. Алматы, ул. Мауленова, 92, тел.: 62-87-26, 62-05-15.

Независимый регистратор действует на основании лицензии на право осуществления деятельности по ведению реестра держателей ценных бумаг от 12 декабря 1996 года №20050002, выданной Национальной комиссией Республики Казахстан по ценным бумагам, и на основании Договора с Эмитентом.

### **Сведения о Представителе держателей облигаций**

Представителем, защищающим интересы держателей облигаций и осуществляющим свои полномочия в соответствии с законодательством Республики Казахстан, договором об оказании услуг, заключенным с Эмитентом, а также в соответствии с настоящими Условиями выпуска, является ОАО «Народный Банк Казахстана», расположенный по адресу: 480046, г.Алматы, ул.Розыбакиева, 97; контактные тел.: (3272) 59-02-60, 59-05-99

Представитель держателей облигаций не является аффилированным лицом Эмитента, Аудитора, регистратора и других лиц, участвующих в процессе подготовки, выпуска, размещения и погашения облигаций. Представитель исполняет свои обязанности исключительно в интересах держателей облигаций.

Полномочия Представителя возникают в силу доверенности. На каждого держателя облигаций возлагается обязанность выдать доверенность на имя Представителя, наделяющую его правом действовать от имени держателей облигаций в соответствии с доверенностью. Доверенность должна быть оформлена в соответствии с требованиями законодательства и приложениями № 1 и 2 к настоящему Условию. Каждый новый держатель облигации выдает доверенность от своего имени Представителю.

## **18. Данные о порядке погашения выпуска:**

### **а) сроки выплаты процентов:**

Начисление вознаграждения по облигациям начинается со дня начала обращения, 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 30 (тридцать) календарных дней 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.

Выплата вознаграждения производится 10 мая и 10 ноября календарного года, при этом последняя выплата 10 ноября 2005 года производится одновременно с погашением облигаций.

Выплата вознаграждения и погашение облигаций осуществляются путем перевода Эмитентом денег на банковские счета держателей облигаций в соответствии с данными реестра держателей облигаций.

### **б) условия проведения тиражей розыгрышей (если это предусмотрено):**

Не предусмотрено.

### **в) условия погашения:**

Погашение облигаций производится по номинальной стоимости одновременно с последней выплатой вознаграждения по облигациям. Датой погашения облигаций считается дата последнего платежа, произведенного Эмитентом по погашению облигаций.

Облигации подлежат погашению путем перечисления денег на счета держателей облигаций, зарегистрированных регистратором в реестре держателей облигаций по состоянию за 30 (тридцать) календарных дней до даты погашения облигаций.

Если даты выплаты вознаграждения или погашения облигаций 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.

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

Досрочное погашение облигаций Эмитентом не предусматривается.

### **19. Место исполнения обязательств эмитента.**

Почтовый адрес: 480091, г. Алматы, ул. Айтеке би, дом 67. офис 301.

### **20. Направление и порядок использования средств, мобилизуемых путем выпуска облигаций:**

Полученные средства планируется использовать на дальнейшее приобретение ипотечных кредитов.

### **21. Расчет средств, затраченных при внедрении программы облигационного займа и расчет предполагаемой прибыли.**

Общая себестоимость эмиссии облигаций – [индекс инфляции в годовом выражении + 7,1] процентов годовых от суммы выпуска.

Предполагаемый доход – 1,5 процентов годовых от суммы выпуска.

Расходы Эмитента по выпуску и размещению облигаций включают: выплата вознаграждения по облигациям; оплата услуг Представителя держателей облигаций, Аудитора, независимого регистратора; андеррайтера, маркет-мейкера; стоимость регистрации залога в РГП «Центр по недвижимости по г. Алматы», ЗАО «Центральный депозитарий ценных бумаг» либо у независимого регистратора; оплата листинговых сборов, расходы на рекламу.

### **22. Анализ факторов риска по группам:**

#### **1. Экономические.**

##### **а) Кредитный риск.**

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

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

##### **б) Риск изменения ставок вознаграждения.**

Негативное влияние может оказать как снижение, так и повышение рыночных ставок вознаграждения. В случае значительного снижения ставок возникает опасность досрочного погашения полученных ипотечных кредитов. Для минимизации этого риска предусмотрен пересмотр ставок вознаграждения в зависимости от доходности государственных ценных бумаг и изменения индекса инфляции. Таким образом, ставка вознаграждения по займу не будет существенно отличаться от ставок, которые сложились на рынке ссудного капитала. Кроме того, в кредитных договорах предусмотрено условие выплаты заемщиками комиссионного вознаграждения за досрочное погашение кредита.

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

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

- путем передачи в залог приобретенного за счет ипотечного кредита жилья либо иной недвижимости (за исключением земельных участков). Учитывая, что размер ипотечного кредита не будет превышать 70 (семидесяти) процентов (при отсутствии страхования гражданско-правовой ответственности по кредитному договору или предпринимательского риска банка-партнера) и 85 (восемидесяти пяти) процентов (при наличии страхования) от стоимости залога, его реализация позволит покрыть как сумму основного долга по кредиту, так и вознаграждение по нему, а также расходы по реализации залога.

в) Риск изменения законодательной базы.

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

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

г) Риск девальвации.

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

д) Административные риски (государственное регулирование).

Государственное регулирование влияет на деятельность Эмитента, так как его деятельность осуществляется на основании лицензии Национального Банка Республики Казахстан на право проведения отдельных видов банковских операций. Эмитент обязан 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 Национального Банка. Деятельность Эмитента подлежит инспектированию Национальным Банком, который вправе приостановить или аннулировать лицензию, применить ограниченные меры воздействия и наложить санкции в пределах своих полномочий при нарушении Эмитентом действующего законодательства и в случаях, установленных лицензиаром.

Риск вмешательства государства в основную деятельность Эмитента по приобретению ипотечных кредитов, представляется маловероятным. Об этом свидетельствуют последовательный переход государственного регулирования экономики на стандарты, принятые в международной практике, а также государственные цели и задачи, для реализации которых Эмитент был специально учрежден государством.

## 2. Влияние конкуренции

В соответствии с данными, приведенными в Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан №1290 от 21 августа 2000 года, минимальный спрос на ипотечные жилищные кредиты составляет не менее 2000-3000 кредитов в год. Данный объем спроса не покрывается существующим на рынке предложением.

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

- сравнительно невысокие ставки вознаграждения;
- деноминарование в тенге, без фиксации их валютного эквивалента;
- долгосрочность (до 10 лет);
- погашение аннуитетными платежами.

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

3. Социальные – отсутствуют.

4. Технические – отсутствуют.

5. Экологические – отсутствуют.

## **23. Дополнительная информация**

### **Права держателей облигаций**

Выпускаемые облигации являются прямыми, безусловными обязательствами Эмитента, обеспеченными залогом имущества Эмитента.

Держатели облигаций имеют следующие права:

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

В отношении Представителя держатели облигаций имеют:

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

### **Права и обязанности Представителя держателей облигаций**

Представитель держателей облигаций имеет право:

- а) требовать от Эмитента принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц;
- б) требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя о возникновении угрозы утраты заложенного имущества, об изменениях, произошедших в составе заложенного имущества, о его нарушениях третьими лицами и об их притязаниях на это имущество;
- в) требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя о любой невозможности соблюдать Условия выпуска облигаций;
- г) иметь доступ к информации, касающейся исполнения Эмитентом своих обязательств перед держателями облигаций и обеспечения исполнения указанных обязательств;
- д) в пределах своей компетенции представлять интересы держателей облигаций в государственных органах и судах в связи с исполнением обязанностей, установленных настоящими Условиями.

Представитель держателей облигаций обязан:

- а) заключать договора залога в интересах держателей облигаций от своего имени в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации в реестре держателей облигаций первой сделки по приобретению облигаций.
- б) в течение 3 (трех) рабочих дней после регистрации договоров залога предоставлять в уполномоченный орган по регулированию рынка ценных бумаг копии договоров залога, а также документы, подтверждающие регистрацию договоров залога в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- в) ежемесячно контролировать соответствие общей суммы залога объему обязательств по облигациям;
- г) получать сведения от Аудитора о результатах контроля за состоянием заложенного имущества в соответствии с настоящими Условиями выпуска облигаций, и в течение 10 (десяти) календарных дней письменно уведомлять держателей облигаций о результатах контроля;
- д) выявлять обстоятельства, которые могут повлечь убытки держателей облигаций; в случаях невозможности исполнения обязательств по выплате вознаграждения и/или основного долга по

- облигациям по истечении 30 (тридцати) календарных дней в течение 3 (трех) календарных дней извещать держателей облигаций путем письменного уведомления;
- е) предоставлять по запросам держателей облигаций информацию и документы, касающиеся исполнения обязательств Представителя;
  - ж) при принятии мер по защите прав и законных интересов держателей облигаций письменно уведомлять их о принятых им мерах и полученных результатах в течение 3 (трех) дней со дня принятия им указанных мер;
  - з) извещать Эмитента и Держателей облигаций о невозможности осуществления своих полномочий;
  - и) не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, ставшие известными ему в процессе осуществления полномочий, а также не использовать их в целях, противоречащих интересам Эмитента и держателей облигаций, за исключением случаев, установленных законодательством.

### **Права и обязанности Эмитента**

Эмитент имеет следующие права и обязанности:

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

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

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

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

### **Ограничения в обращении облигаций.**

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

### **Налогообложение доходов по облигациям**

Налогообложение доходов по облигациям производится в соответствии с порядком, установленным законодательством Республики Казахстан.

Налогообложение доходов по облигациям, выплачиваемое физическим лицам:

Не подлежит налогообложению вознаграждение по облигациям, полученное физическими лицами.

Налогообложение доходов по облигациям, выплачиваемое юридическим лицам:

Вознаграждение по облигациям облагается у источника выплаты по ставке 15 (пятнадцать) процентов.

При этом, сумма удержанного налога при выплате вознаграждения, при наличии подтверждающих удержание этого налога источником выплаты, относится в зачет корпоративного подоходного налога, начисленного налогоплательщиком за налоговый период.

Доходы по облигациям, выплачиваемые пенсионным фондам, не облагаются подоходным налогом.

Налогообложение доходов по облигациям, выплачиваемое нерезидентам Республики Казахстан:  
Вознаграждение по облигациям, выплачиваемое нерезидентам (физическим и юридическим лицам), подлежит налогообложению у источника выплаты по ставке 15 (пятнадцать) процентов.  
Настоящие условия налогообложения доходов по облигациям основаны на действующем во время государственной регистрации Условий выпуска облигаций законодательстве. В случае изменения налогового законодательства налогообложение доходов по облигациям будет осуществляться в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими в момент получения доходов по облигациям. Эмитент не несет ответственности за изменение порядка налогообложения доходов по облигациям.

#### **Порядок разрешения споров**

Все разногласия и споры, возникающие по обязательствам по облигациям, подлежат разрешению путем переговоров.

В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, спор подлежит разрешению в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Приложение: Доверенность Представителя держателей облигаций

Председатель Правления  
ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»

М.О. Сагиндыкова

Главный бухгалтер  
ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»

Р.К. Абсаттарова

Председатель Ревизионной Комиссии  
ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»

Д.Д. Елеукунов

## ДОВЕРЕННОСТЬ № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (место выдачи)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ две тысячи \_\_\_\_\_ года  
(дата выдачи прописью)

Настоящей доверенностью \_\_\_\_\_,  
(лицо, выдавшее доверенность)

\_\_\_\_\_ (место нахождения, свидетельство о государственной регистрации)

далее именуемый «Доверитель»,  
уполномочивает

\_\_\_\_\_ (место нахождения, свидетельство о государственной регистрации)

далее именуемое «Представитель», совершать от имени и по поручению Доверителя, являющегося владельцем ипотечных облигаций ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания», эмиссия которых зарегистрирована Национальным банком Республики Казахстан « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ за № \_\_\_\_\_ в соответствии с Условиями выпуска облигаций закрытого акционерного общества «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее, Условия), следующие действия:

- заключить от имени Доверителя договор залога с ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания» в целях обеспечения исполнения обязательств по облигациям эмиссии;
- в целях защиты интересов Доверителя, как держателя ипотечных облигаций указанной эмиссии, представлять Доверителя в органах государственной власти и управления Республики Казахстан, в суде, арбитраже и третейском суде, а так же во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами,
- осуществлять контроль за заложенным имуществом, в порядке, определенном Условиями выпуска облигаций;
- получать и подписывать документы, необходимые для исполнения полномочий, указанных в настоящей Доверенности, в случае, если подпись не должна быть заверена печатью Доверителя.

Для исполнения вышеуказанных действий, Представитель вправе:

- а) требовать от Эмитента принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для его защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц;
- б) требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя о возникновении угрозы утраты заложенного имущества, об изменениях, произошедших в составе заложенного имущества, о его нарушениях третьими лицами, а также об их притязаниях на это имущество;
- в) требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя о любой невозможности соблюдать Условия выпуска облигаций;
- г) иметь доступ к информации, касающейся исполнения Эмитентом своих обязательств перед Доверителем и обеспечения исполнения указанных обязательств;

- д) в пределах своей компетенции представлять интересы Доверителя в государственных органах и судах в связи с исполнением обязанностей, установленных настоящими Условиями.
- е) заключать договор залога в интересах Доверителя и от его имени в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации в реестре держателей облигаций сделки по приобретению облигаций Доверителем;
- ж) в течение 3 (трех) рабочих дней после регистрации договора залога предоставить в уполномоченный орган по регулированию рынка ценных бумаг копию договора залога, а также документы, подтверждающие регистрацию договора залога в соответствии с законодательством Республики Казахстан о регистрации залога движимого имущества;
- з) ежемесячно контролировать соответствие общей суммы залога объему обязательства по облигациям;

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы третьим лицам.

Доверенность действительна по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ год.

Подпись Представителя \_\_\_\_\_

Образец подписи Представителя \_\_\_\_\_ (ф.и.о. представителя)  
удостоверяю:

Доверитель:

М.П.

**ДОВЕРЕННОСТЬ № \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
(место выдачи)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ две тысячи \_\_\_\_\_ года  
(дата выдачи прописью)

Настоящей доверенностью \_\_\_\_\_,  
(лицо, выдавшее доверенность)

\_\_\_\_\_  
(ф.и.о., адрес, местожительства)

далее именуемый «Доверитель»,  
уполномочивает

\_\_\_\_\_  
(место нахождения, свидетельство о государственной регистрации)

далее именуемое «Представитель», совершать от имени и по поручению Доверителя, являющегося владельцем ипотечных облигаций ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания», эмиссия которых зарегистрирована Национальным банком Республики Казахстан « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ за № \_\_\_\_\_ в соответствии с Условиями выпуска облигаций закрытого акционерного общества «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее, Условия), следующие действия:

- заключить от имени Доверителя договор залога с ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания» в целях обеспечения исполнения обязательств по облигациям эмиссии;
- в целях защиты интересов Доверителя, как держателя ипотечных облигаций указанной эмиссии, представлять Доверителя в органах государственной власти и управления Республики Казахстан, в суде, арбитраже и третейском суде, а так же во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами,
- осуществлять контроль за заложенным имуществом, в порядке, определенном Условиями выпуска облигаций;
- получать и подписывать документы, необходимые для исполнения полномочий, указанных в настоящей Доверенности, в случае, если подпись не должна быть заверена печатью Доверителя.

Для исполнения вышеуказанных действий, Представитель вправе:

- а) требовать от Эмитента принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для его защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц;
- б) требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя о возникновении угрозы утраты заложенного имущества, об изменениях, произошедших в составе заложенного имущества, о его нарушениях третьими лицами, а также об их притязаниях на это имущество;
- в) требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя о любой невозможности соблюдать Условия выпуска облигаций;
- г) иметь доступ к информации, касающейся исполнения Эмитентом своих обязательств перед Доверителем и обеспечения исполнения указанных обязательств;

- д) в пределах своей компетенции представлять интересы Доверителя в государственных органах и судах в связи с исполнением обязанностей, установленных настоящими Условиями.
- е) заключать договор залога в интересах Доверителя и от его имени в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации в реестре держателей облигаций сделки по приобретению облигаций Доверителем;
- ж) в течение 3 (трех) рабочих дней после регистрации договора залога предоставить в уполномоченный орган по регулированию рынка ценных бумаг копию договора залога, а также документы, подтверждающие регистрацию договора залога в соответствии с законодательством Республики Казахстан о регистрации залога движимого имущества;
- з) ежемесячно контролировать соответствие общей суммы залога объему обязательства по облигациям;

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы третьим лицам.

Доверенность действительна по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ год.

Подпись Представителя \_\_\_\_\_

Образец подписи Представителя \_\_\_\_\_ (ф.и.о. представителя)  
удостоверяю:

Доверитель:

Требует нотариального удостоверения