AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ
İPOTEKA VƏ KREDİT ZƏMANƏT FONDU

# İSTİQRAZLAR ÜZRƏ

# EMİSSİYA PROSPEKTİ

İdarə Heyətinin sədri Fəxri Kazımov

07 sentyabr 2023-cü il

**Emissiya Prospektində təqdim edilmiş məlumatlara dair**

**BƏYANAT**

Biz, aşağıda imzalayan şəxslər, bu Emissiya Prospektinin tərtib edilməsində iştirak etmiş və Emissiya Prospektinə daxil edilmiş bütün məlumatların həqiqi faktlar əsasında olduğu, heç bir faktın gizlədilmədiyi və bunun üçün bütün lazımi tədbirlərin görüldüyünü bəyan edirik:

**İdarə Heyətinin sədri** ______________ **Fəxri Kazımov**
**İmza**

**Tarix: "____" ______________ ______-cü il**

**Maliyyə departamentinin direktoru** ______________ **Fariz Axundov**
**İmza**

**Tarix: "07" sentyabr 2023-cü il**

# MÜNDƏRİCAT

Xülasə ---------------------------------------------------------------------------------------------- 4

**İstiqrazların Emitenti barədə tələb olunan məlumatlar**

Emitentin auditorları barədə məlumat ------------------------------------------------------- 8
Seçilmiş maliyyə məlumatı ------------------------------------------------------------------------ 8
Emitent barədə məlumat ------------------------------------------------------------------------- 9
Emitentin biznes icmalı --------------------------------------------------------------------------- 10
Digər təşkilatlarda iştirak -------------------------------------------------------------------------- 11
Tendensiyalar barədə məlumat ------------------------------------------------------------------- 11
Gəlir proqnozu--------------------------------------------------------------------------------------- 11
Emitentin idarəetmə və nəzarət orqanları ------------------------------------------------------ 12
İdarə Heyətinin işgüzar praktikası ---------------------------------------------------------------- 14
Emitentin nizamnamə kapitalında mühüm iştirak payına sahib olan şəxslər ------- 14
Emitentin maliyyə məlumatları ------------------------------------------------------------------- 14
Emitent haqqında əlavə məlumatlar ------------------------------------------------------------ 15

**Təminatçı**

Təminatçı barədə məlumat ------------------------------------------------------------------------ 19

**İstiqrazlar barədə məlumat**

Əsas məlumat ----------------------------------------------------------------------------------------- 20
İstiqrazlar barədə məlumat ------------------------------------------------------------------------ 20
Təklifin şərtləri --------------------------------------------------------------------------------------- 23
Ticarətə buraxılma və onun tənzimlənməsi ---------------------------------------------------- 24
Kredit reytinqləri ------------------------------------------------------------------------------------- 24

**Təminatın təsviri və şərtləri**

İpoteka örtüyü ---------------------------------------------------------------------------------------25
İpoteka örtüyünün reyestri ------------------------------------------------------------------------26
İpoteka örtüyü üzrə Sərəncamçı -----------------------------------------------------------------27
İpoteka örtüyünə tutmanın yönəldilməsi ------------------------------------------------------ 28

Əlavələr ------------------------------------------------------------------------------------------------30

**XÜLASƏ**

**1. Xəbərdarlıqlar**

**1.1.** bu sənəd Emissiya Prospektinin giriş hissəsidir;

**1.2.** qiymətli kağızlara investisiya etmək barədə hər hansı bir qərar investorun Emissiya Prospektini oxuduqdan sonra həyata keçirilməlidir;

**1.3.** Emissiya Prospektində olan məlumatların yanlış, qeyri-dəqiq, ziddiyyətli olduğu və ya qiymətli kağızlara investisiya edib-etməmək barədə qərar verən investorlara kömək etmək məqsədilə əsas informasiyanın verilmədiyi zaman Emissiya Prospektini hazırlamış şəxslər mülki məsuliyyət daşıyırlar.

**2. Emitent haqqında məlumat**

**2.1. emitentin tam adı** - Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu (bundan sonra Emitent).

**2.2. emitentin olduğu yer və təşkilati-hüquqi forması, emitentin qeydiyyatda olduğu ölkə** - Emitent Bakı şəhəri, Bülbül prospekti 40 ünvanında yerləşir, təşkilati-hüquqi forması - fonddur, Azərbaycan Respublikasında dövlət qeydiyyatından keçmişdir.

**2.3. emitentə və onun əməliyyat apardığı sahələrə təsir edən məlum tendensiyaların təsviri:**

- **İqtisadi aktivlik və ÜDM-in artması.** Qeyri-neft sektorunun inkişafı sahibkarlıq subyektlərinin maliyyə resurslarına tələbinin artmasına şərait yaradır. İqtisadi aktivliyin artması eyni zamanda əhalinin istehlak davranışına təsir edir, vətəndaşların ipoteka kreditlərinə tələbinin artmasına səbəb olur. Qeyd olunan tendensiyalar investisiya tələbini artırmaqla yanaşı borcalanların ödəmə intizamı və Emitentin kredit portfelinin keyfiyyətinə müsbət təsir edir.

**2.4. emitentin digər hüquqi şəxslərdə mövqeyinin qısa təsviri. Emitentin qrupda olan şəxslərdən asılı olduğu təqdirdə bu barədə qeyd** - Emitentin digər şəxslərdə mövqeyi mövcud deyil. Emitentin qrupda olan şəxslərdən asılılığı mövcud deyil.

**2.5. gəlir proqnozunun mövcud olduğu zaman bu barədə qeyd** – gəlir proqnozu mövcud deyil.

**2.6. audit edilmiş maliyyə məlumatlarına dair auditorun rəyinin qısa təsviri** – Emitentin 2022-ci il üzrə illik maliyyə hesabatlarının auditini aparmış “Baker Tilly Audit Azerbaijan” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin rəyinə əsasən 31 dekabr 2022-ci il tarixinə Emitent maliyyə vəziyyəti və həmin tarixdə tamamlanan il üzrə fəaliyyətin nəticələri və pul vəsaitlərinin hərəkəti haqqında maliyyə hesabatlarını bütün əhəmiyyətli aspektlər baxımından Beynəlxalq Maliyyə Hesabatları Standartlarına (BMHS) uyğun olaraq düzgün əks etdirir.

**2.7. son üç maliyyə ili ərzində hər maliyyə ili üzrə seçilmiş maliyyə məlumatı əsasında emitentin maliyyə durumunun əsas göstəriciləri:**

*min manat*

| | **2020** | **2021** | **2022** |
|---|---|---|---|
| **Mənfəət/(Zərər)** | 7 228 | 14 046 | 20 481 |
| **Məcmu kapital** | 820 062 | 900 664 | 1 005 916 |
| **Cəlb edilmiş vəsait** | 931 373 | 1 071 070 | 1 359 382 |
| **İpoteka kreditləri** | 1 137 759 | 1 409 846 | 1 708 115 |

Son dərc olunmuş audit edilmiş maliyyə hesabatları Emitentin 2022-ci il üzrə fəaliyyətini əks edir.

**2.8. emitentin ödəmə qabiliyyətinin qiymətləndirilməsinə təsir edən ən son hadisələr –** emitentin ödəmə qabiliyyətinə təsir edən ən son hadisələr mövcud deyil.

**2.9. emitentin əsas fəaliyyətlərinin təsviri:** Emitentin Nizamnaməsinə əsasən Emitentin əsas vəzifələri aşağıdakılardır:

- ipoteka, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditləşməsinin həyata keçirilməsi;
- ipoteka kreditləri üzrə təminatlar, sahibkarların müvəkkil banklardan manatla aldıqları kreditlərə, habelə manatla emissiya etdikləri istiqrazlar üzrə öhdəliklərinə təminatların verilməsi;
- yaşayış sahələrinin alınması və satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi;
- sahibkarların müvəkkil banklardan manatla aldıqları kreditlərə hesablanmış faizlərin bir hissəsinə dövlət büdcəsinin vəsaiti hesabına Azərbaycan Respublikası Prezidentinin müəyyən etdiyi hallarda və qaydada subsidiyaların verilməsi;
- təminat verdiyi öhdəliklər üzrə sahibkarlıq subyektlərində monitorinqlərin aparılmasının təmin edilməsi;
- fəaliyyətinin təmin edilməsi məqsədilə istiqrazların emissiyası, həmçinin ipoteka kreditləşməsi sahəsində likvidliyin təmin olunması, Emitentin fəaliyyətinin inkişaf etdirilməsi, səmərəliliyinin və etibarlılığının yüksəldilməsi üçün digər formada investisiyaların cəlb olunması üzrə fəaliyyətin həyata keçirilməsi və digər.

**2.10. mühüm iştirak payına sahib olan şəxslər tərəfindən emitentə nəzarətin xüsusiyyəti -** Emitent kapitalı dövlətə məxsus olan qeyri-kommersiya hüquqi şəxsdir.

## 3. İstiqrazlar haqqında məlumat

**3.1. istiqrazların növü** - sənədsiz adlı, faizli ipoteka istiqrazı.

**3.2. istiqrazların valyutası** - Azərbaycan manatı (bundan sonra AZN).

**3.3. istiqrazlarla təsbit olunan məhdudiyyətlər** – istiqrazlara dair məhdudiyyətlər mövcud deyil.

**3.4. istiqrazlarla təsbit olunmuş hüquqların təsviri** – bu Emissiya Prospekti daxilində emissiya edilən istiqrazların mülkiyyətçiləri istiqrazların əldə etməsi vaxtından asılı olmayaraq eyni hüquqlara malikdirlər. İstiqraz mülkiyyətçiləri:

- istiqrazın tədavül müddəti ərzində Emitentdən bu Emissiya Prospekti ilə müəyyən olunmuş müddətdə və qaydada istiqrazlar üzrə ödənişləri (nominal və faiz) almaq;
- qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada istiqrazları satmaq və onlarla qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər əməliyyatları aparmaq hüququna malikdirlər.

**3.5. istiqrazların faiz dərəcəsi. İstiqrazların faizlərin və dəyərinin ödənilmə tarixi və müddəti -** istiqrazlar üzrə illik faiz dərəcəsi 3%-dir.

- istiqrazlar üzrə faizlər bu Emissiya Prospekti daxilində emissiya edilən istiqrazların ilk yerləşdirilmə tarixindən etibarən hər 180 gündə bir (hesablama dövrü), 181-ci təqvim günündə (həmin gün qeyri-iş günü olarsa, növbəti ilk iş günü) ödəniləcəkdir. İstiqrazlar üzrə faiz məbləği dövriyyədə olan istiqrazların nominal dəyərinin ödənilməmiş hissəsinə hesablanır.
- istiqrazların tədavül müddəti 9000 gündür və son ödəniş tarixi bu Emissiya Prospekti daxilində emissiya edilən istiqrazların ilk yerləşdirilmə tarixindən etibarən 9001-ci gündür. İstiqrazların nominal dəyəri faizlərlə eyni gündə, yəni bu Emissiya Prospekti daxilində emissiya edilən istiqrazların ilk yerləşdirilmə tarixindən etibarən hər 180 gündə bir, 181-ci təqvim günündə (həmin gün qeyri-iş günü olarsa, növbəti ilk iş günü) ödənilir. İstiqrazların nominal dəyəri (nominalın ödənilməmiş hissəsi) hesablama dövrü ərzində ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlər üzrə əsas borc ödənişi məbləğində ödənilir. İpoteka örtüyündən cəlb edilmiş vəsait

investorlar arasında proporsional qaydada bölüşdürülür. İpoteka örtüyündən daxil olan vəsait ipoteka istiqrazlarının nominal dəyərinin (nominalın ödənilməmiş hissəsinin) ödənişi zamanı min manata qədər yuvarlaqlaşdırılır. Yuvarlaqlaşdırmadan qalan qalıq növbəti ödəniş zamanı nəzərə alınır. İpoteka kreditlərinin əsas borcu borcalanlar tərəfindən vaxtından əvvəl ödənildiyi və ya gecikdirildiyi halda ipoteka istiqrazları üzrə əsas borcun son ödəniş tarixi də müvafiq qaydada dəyişdirilir.

3.6. **ipoteka istiqrazları üzrə təminatın təsviri və şərtləri -** ipoteka istiqrazlarının təminatı qismində ipoteka örtüyünə daxil olan Emitent tərəfindən maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditləri ilə bağlı tələb hüquqları çıxış edir.

3.7. **istiqrazların geri satın alınma şərtləri** – tədavül müddəti ərzində Emitent üzərinə istiqrazların geri satın alınması öhdəliyini götürmür. Emitent tərəfindən istiqraz buraxılışının dövriyyədən çıxarılması məqsədilə tam həcmdə geri satın alınmasının şərtləri Emitentin rəsmi internet səhifəsi (www.mcgf.gov.az), "BFB" QSC-nin rəsmi internet səhifəsində (www.bse.az) dərc olunacaqdır.

3.8. **gəlirin qısa formada hesablama metodunu göstərməklə gəlir göstəricisi -** İstiqrazlar üzrə gəlir hər hesablama dövrü üçün hesablanıb ödənilir. Bir istiqraz üzrə faiz gəlirinin məbləği Azərbaycan manatı ilə aşağıda göstərilən düsturla müəyyən edilir:

**Np=P*Nom*180/(360/100),**

*burada,*

**Np** – hesablama dövründə istiqrazlar üzrə hesablanmış faizlərin məbləği;
**P** - istiqrazın illik gəlirlilik dərəcəsinin rəqəmlə ifadəsi;
**Nom** – istiqrazın nominal dəyəri (nominalın ödənilməmiş hissəsi)

3.9. **İstiqrazların mülkiyyətçisinin təmsilçisinin adı** – istiqrazların mülkiyyətçisinin təmsilçisi mövcud deyil.

3.10. **İpoteka örtüyünün dəyərinin istiqrazların və onlar üzrə faizlərin ödənişinə təsiri barədə məlumat:**

- ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin əsas borc məbləğləri üzrə dəyəri Emitentin ipoteka istiqrazları üzrə ödəməli olduğu ümumi nominal dəyərinin ödənilməmiş hissəsinin 110 faizindən az deyil;
- ipoteka örtüyünün dəyəri ilə bağlı hesablamaya ipoteka örtüyünə daxil edilən hər bir kredit üzrə əsas borcun həmin krediti təmin edən ipoteka predmetinin bazar dəyərinin 80 faizindən çox olmayan hissəsi daxil edilmişdir;
- ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlər üzrə faiz ödənişləri ipoteka istiqrazları üzrə faizlərin ödənilməsini təmin edir;
- ipoteka örtüyünə daxil olan ipoteka kreditləri sabit faizlərlə verilmişdir;
- ipoteka örtüyünə daxil olan hüquqlarla əlaqəli olan ipoteka kreditləri üzrə şərtlər kredit müddəti ərzində əsas borcun və faizlərin aylıq əsasda yalnız pul formasında hissə-hissə ödənilməsini nəzərdə tutur.

3.11. **istiqrazların tənzimlənən bazarda ticarətə buraxılması barədə emitent tərəfindən müraciətin edilməsinin nəzərdə tutulub-tutulmaması barədə məlumat** - istiqrazların "Bakı Fond Birjası" QSC-nin ticarət sistemində kütləvi təklif üsulu ilə yerləşdirilməsi nəzərdə tutulur.

## 4. Risk faktorları

4.1. **Təklif olunan qiymətli kağızlarla əlaqəli bazar risklərini qiymətləndirmək üçün zəruri olan risk faktorları aşağıdakılardır:** bazar riskləri dedikdə fond bazarı, məzənnə və faiz riski nəzərdə tutulur:

- **Fond bazarı riski** – *qiymətli kağızların emitentlərinin maliyyə vəziyyətinin pisləşməsi, habelə kapital və pul bazarlarının ümumi volatilliyi nəticəsində Emitentin portfelində olan qiymətli kağızlarının və törəmə maliyyə alətlərinin bazar qiymətinin dəyişməsi nəticəsində zərərin yaranması riski.*
  Emitent fond bazarı riskinə məruz qalmır. Belə ki, Emitent yalnız dövlət qiymətli kağızları ilə əməliyyatlar aparır. Emitentin portfelində törəmə qiymətli kağızları yoxdur.
- **Məzənnə riski** – *xarici valyutaların məzənnələrinin və (və ya) qiymətli metallarının qiymətlərinin əlverişsiz dəyişməsi nəticəsində zərərin yaranması riski.*
  Emitentin aktivləri və öhdəlikləri eyni valyutada (Azərbaycan manatı) təsbit edildiyi, xarici valyutada açıq mövqelərinin olmaması səbəbindən Emitent birbaşa məzənnə riskinə məruz qalmır.
- **Faiz riski** – *Emitentin aktivləri, öhdəlikləri və balansdankənar alətləri üzrə faiz dərəcələrinin əlverişsiz dəyişməsi nəticəsində zərərin yaranması riski.*
  İpoteka örtüyünə daxil olan aktivlər (maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditləri) və buraxılacaq ipoteka istiqrazları üzrə faiz dərəcələrinin sabit olması və müddət uyğunsuzluğunun tarazlı olması səbəbindən Emitent birbaşa faiz riskinə məruz qalmır.

**4.2. Emitentin öhdəliklərini yerinə yetirmək qabiliyyətinə təsir edə bilən risk faktorları**

Emitentin öhdəliklərini yerinə yetirmək qabiliyyətinə təsir edə bilən əsas faktorlar aşağıdakılardır:

- maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditlərinin keyfiyyəti, borcalanların maliyyə intizamı, müvəkkil bankların kredit siyasəti;
- sahibkarların müvəkkil banklardan aldıqları kreditlərə verilmiş zəmanətlər üzrə yarana biləcək ödənişlər, müvəkkil bankların biznes kreditləşməsi siyasəti.

## 5. Təklif

**5.1. emissiyanın səbəbi** – əhalinin yaşayış sahələri ilə təmin edilməsi üzrə Emitentin Nizamnaməsi ilə nəzərdə tutulmuş funksiyaların həyata keçirilməsinin təmin edilməsi.

**5.2. təklifin şərtlərinin təsviri -**

**5.2.1. Təklifin və yerləşdirmənin başlanma və başa çatma tarixləri:**

- İstiqrazların buraxılışı dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra 30 gün ərzində Emitent tərəfindən hərracın keçirilmə tarixi, yerləşdirilmənin başlama və başa çatma tarixləri elan ediləcək. Yerləşdirmə bazar konyukturundan asılı olaraq yeddi günədək davam edə bilər.
- Buraxılış barədə ətraflı məlumatı, qiymətli kağızların nominal həcmi, satış qiyməti və tədavül müddəti qeyd olunmaqla, BFB-nin və Emitentin rəsmi internet səhifələrində elan ediləcəkdir.

**5.2.2. Təklifin qüvvədə olduğu müddət ərzində prospektə düzəlişlərin edilə biləcəyi müddət və düzəlişlərin edilməsi qaydası** - "Qiymətli kağızlar bazarı haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 10-cu maddəsinə əsasən Emissiya prospektində dəyişikliklər barədə qərarı Emitentin istiqrazların emissiyası haqqında qərarı qəbul etmiş orqanı qəbul edir. Emissiya prospektində dəyişikliklərin dövlət qeydiyyatına alınması üçün ərizə müvafiq qərarın qəbul edildiyi gündən 5 iş günü ərzində Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankına təqdim edilir. Emissiya prospektində dəyişikliklər müvafiq ərizənin daxil olduğu gündən 10 iş günü ərzində dövlət qeydiyyatına alınır. Emissiya prospektində edilmiş dəyişikliklər dövlət qeydiyyatına alındığı tarixdən 5 iş günü ərzində vahid məlumat resursunda, BFB-nin və Emitentin rəsmi internet səhifələrində açıqlanır və açıqlandığı tarixdən 15 iş günü bitdikdən sonra qüvvəyə minir.

**5.2.3. Təklifin dayandırılması və ya təxirə salınması hallarının izahı:**

Təklif "Qiymətli kağızlar bazarı haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 9-cu maddəsinə əsasən dayandırıla bilər.

**5.3. emissiyada iştirak edən şəxslərin maraqları, o cümlədən maraqların toqquşması, barədə ətraflı məlumat -** istiqrazların yerləşdirilməsi zamanı "Bakı Fond Birjası" QSC (BFB), Azərbaycan Respublikasının Milli Depozit Mərkəzi (MDM), anderrayter iştirak edirlər.

BFB – istiqrazların investorlara kütləvi təklifi, istiqrazlarala alqı-satqı əməliyyatlarının aparılmasını təmin edir.

MDM - istiqrazların saxlanılması, uçotu, onlarla təsbit edilmiş hüquqların təsdiqi, öhdəliklərlə yüklənməsi, qiymətli kağız mülkiyyətçilərinin hesablarının uçotunun aparılması, qanunvericilik və Emitentlə bağlanmış müqaviləyə əsasən sərəncamçı və qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər vəzifələri yerinə yetirir.

Anderrayter – istiqrazların kütləvi təklifi və yerləşdirilməsi üzrə investisiya xidmətini həyata keçirir. Bu Emissiya daxilində yerləşdiriləcək istiqrazlar üzrə anderrayter xidmətlərini "Unicapital" investisiya şirkəti göstərəcəkdir.

Emissiyada iştirak edən şəxslərin maraqlarının toqquşması halları mövcud deyil.

**5.4. istiqraz alıcısının ödəməli olduğu vergi və xərclərin məbləği** – istiqraz mülkiyyətçilərinin istiqrazlar üzrə faiz gəlirindən Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinə müvafiq olaraq vergi tutulur.

**İstiqrazların Emitenti barədə tələb olunan məlumatlar**

**6. Emitentin auditorları barədə məlumat**

**6.1. Son üç maliyyə ili ərzində Emitentin auditorlarının adı, ünvanları və hər hansı təşkilatda üzvlüyü barədə məlumat**

| Maliyyə ili | Auditorun adı | Ünvanı | Beynəlxalq audit şəbəkəsinin üzvü |
|---|---|---|---|
| 2022 | "Baker Tilly Audit Azerbaijan" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti | 102a Cəlil Məmmədquluzadə küçəsi, Bakı AZ1022, Azərbaycan | Baker Tilly İnternational |
| 2021 | "Baker Tilly Audit Azerbaijan" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti | 102a Cəlil Məmmədquluzadə küçəsi, Bakı AZ1022, Azərbaycan | Baker Tilly İnternational |
| 2020 | "RSM Azerbaijan" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti | Dəmirçi Plaza Xocalı prospekti 37, Bakı AZ1025 Azərbaijan | RSM International |

**6.2. Son üç maliyyə ili ərzində auditorların əvəzlənməsi və ya dəyişdirilməsi barədə səbəbləri göstərməklə məlumat** – Nizamnaməyə əsasən Emitent öz fəaliyyətinin müstəqil surətdə yoxlanılması məqsədilə kənar auditor cəlb edir. Kənar auditor "Dövlət satınalmaları haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq, bu məqsədlə keçirilən satınalmalar proseduru əsasında müəyyən edilir.

**7. Seçilmiş maliyyə məlumatı**

**7.1. Son üç maliyyə ili ərzində (hər maliyyə ili üzrə ayrı-ayrılıqda göstərilməklə) seçilmiş maliyyə məlumatı əsasında Emitentin maliyyə durumunun əsas göstəriciləri:**

*min manat*

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Mənfəət/(Zərər)** | 7 228 | 14 046 | 20 481 |
| **Məcmu kapital** | 820 062 | 900 664 | 1 005 916 |
| **Cəlb edilmiş vəsait** | 931 373 | 1 071 070 | 1 359 382 |
| **İpoteka kreditləri** | 1 137 759 | 1 409 846 | 1 708 115 |

**8. Emitent barədə məlumat**

**8.1. Emitentin tam adı, təşkilati-hüquqi forması**: Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu, təşkilati-hüquqi forması – fond.

**8.2. Emitentin dövlət qeydiyyatının rekvizitləri:** qeyri-kommersiya hüquqi şəxsinin dövlət qeydiyyatı haqqında şəhadətnamənin qeydiyyat nömrəsi - 1118-QK8-0060, qeyri-kommersiya hüquqi şəxsinin vergi uçotu haqqında şəhadətnamənin nömrəsi (VÖEN) - 1403502281, qeydiyyata alındığı tarix 19 fevral 2018-ci ildir.

**8.3. Emitentin təşkilati-hüquqi forması dəyişdirildikdə, onun bütün əvvəlki adları, təşkilati-hüquqi formaları, o cümlədən dəyişikliklərin dövlət qeydiyyatı tarixi -**

Emitent dövlət təsisatı və hüquqi şəxs qismində "Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2005-ci il 16 sentyabr tarixli 299 nömrəli Fərmanına uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu kimi yaradılmış və Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2015-ci il 27 oktyabr tarixli 661 nömrəli Fərmanına uyğun olaraq səhmləri dövlətə məxsus "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyəti formasında yenidən təşkil olunmuşdur. "Azərbaycan İpoteka Fondu" ASC 18 avqust 2016-cı il tarixində kommersiya hüquqi şəxs kimi dövlət qeydiyyatından keçmişdir.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 25 dekabr 2017-ci il tarixli 1760 nömrəli Fərmanının 1-ci hissəsinə müvafiq olaraq, "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin və "Azərbaycan Respublikasının Kredit Zəmanət Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin birləşmə formasında yenidən təşkili yolu ilə "Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu" qeyri-kommersiya hüquqi şəxsi yaradılmış və həmin Fərmanın 2-ci hissəsi ilə Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun Nizamnaməsi (bundan sonra – Emitentin Nizamnaməsi) təsdiq edilmişdir. Emitent 19 fevral 2018-ci il tarixində 1118-QK8-0060 nömrəsi ilə Ədliyyə Nazirliyinin Qeydiyyat və notariat baş idarəsində qeydiyyata alınmışdır.

**8.4. Emitentin olduğu yer, poçt ünvanı, elektron poçt ünvanı, emitentin internet səhifəsinin ünvanı və əlaqə telefonları -**

Bakı şəhəri, Bülbül prospekti 40, AZ 1014,

Elektron poçt ünvanı: info@mcgf.gov.az

İnternet şəbəkəsində rəsmi səhifəsi: www.mcgf.gov.az

Tel: (+99412) 498-18-01/02/03.

Faks: (+99412) 598-11-77.

**8.5. Maliyyə hesabatlarının son dərc olunma tarixindən etibarən əsas investisiyaların təsviri:**

*mln manat*

| Əsas investisiyalar | 01.09.2023 |
|---|---|
| Maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditləri | 1 934.9 |
| Digər maliyyə aktivləri | 59.5 |

**8.6. İdarəetmə orqanlarının emitentin gələcək investisiyaları ilə bağlı öhdəliklər və həmin öhdəlikləri yerinə yetirmək üçün lazım olan maliyyə vəsaiti mənbələri ilə bağlı məlumat -** emitentin gələcək investisiyaları ilə bağlı öhdəlikləri mövcud deyil.

**8.7. Emitentin qiymətli kağızlarının ticarətə buraxıldığı tənzimlənən bazarlar barədə məlumat** - "Bakı Fond Birjası" QSC-nin ticarət sistemi

Yerləşdiyi ünvan: AZ1141, Bakı, Yasamal rayonu, Həsən bəy Zərdabi küç., 2A

Elektron poçt ünvanı: info@bse.az

İnternet şəbəkəsində rəsmi səhifəsi: www.bse.az

Tel: (+99412) 488-05-80 /20

Faks: (+994 12) 493-77-93

**9. Emitentin biznesinin icmalı**

**9.1. Emitentin satılmış məhsullarının və ya göstərilmiş xidmətlərinin əsas kateqoriyalarını göstərərək emitentin əsas fəaliyyətlərinin təsviri** - Emitent Nizamnaməsinə əsasən aşağıdakı istiqamətlər üzrə fəaliyyət göstərir:

- ipoteka, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditləşməsini həyata keçirir;
- yaşayış sahələrini alır və satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verir;
- ipoteka kreditləri üzrə təminatlar, sahibkarların müvəkkil banklardan manatla aldıqları kreditlərə, habelə manatla emissiya etdikləri istiqrazlar üzrə öhdəliklərinə təminatlar verir;
- sahibkarların müvəkkil banklardan manatla aldıqları kreditlərə hesablanmış faizlərin bir hissəsinə dövlət büdcəsinin vəsaiti hesabına Azərbaycan Respublikası Prezidentinin müəyyən etdiyi hallarda və qaydada subsidiyalar verir;
- təminat verdiyi öhdəliklər üzrə sahibkarlıq subyektlərində monitorinqlərin aparılmasını təmin edir;
- "Elektron ipoteka və kredit zəmanət" sistemini təşkil edir və onun fəaliyyətini təmin edir;
- fəaliyyətinin təmin edilməsi məqsədilə istiqrazlar emissiya edir, həmçinin ipoteka kreditləşməsi sahəsində likvidliyin təmin olunması, Emitentin fəaliyyətinin inkişaf etdirilməsi, səmərəliliyinin və etibarlılığının yüksəldilməsi üçün digər formada investisiyaların cəlb olunması üzrə fəaliyyəti həyata keçirir;
- Emitentin fəaliyyətinin sabitliyini və likvidliyini təmin etmək, o cümlədən Emitentin fəaliyyətində riskləri azaltmaq məqsədilə risklərin idarə edilməsi sistemini formalaşdırır və tətbiqini təmin edir;
- ipoteka kreditləşməsi məsələləri üzrə məsləhət, informasiya xidmətləri və digər xidmətlər, habelə ipoteka kreditlərinin verilməsində iştirak edən banklar, sığortaçılar və qiymətləndiricilər üçün tədris proqramları həyata keçirir;
- sahibkarlara borcların idarə edilməsi, risklərin qiymətləndirilməsi və idarə olunması sahəsində məsləhət xidmətləri göstərir.

9.2. **Təqdim olunmuş yeni məhsul və ya xidmətlər barədə məlumat, onların inkişaf statusu -** yeni təqdim olunmuş məhsul və ya xidmətlər mövcud deyil.

9.3. **Emitentin rəqabət apardığı əsas bazarların təsviri** - Emitentin Nizamnaməsinə əsasən Emitentin əsas məqsədi Azərbaycan Respublikasında əhalinin yaşayış sahəsi ilə uzunmüddətli ipoteka kreditləşməsi vasitəsilə təmin edilməsi və yaşayış sahələrini satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verməsi mexanizmlərinin yaradılması, ipoteka kreditləşməsinə yerli və xarici maliyyə resurslarının cəlb olunmasına kömək göstərilməsi ilə bağlı işlərin yerinə yetirilməsi, habelə sahibkarların manatla emissiya etdikləri istiqrazlar üzrə öhdəliklərinə və müvəkkil banklardan manatla aldıqları kreditlərə təminatların verilməsi və həmin kreditlərə hesablanmış faizlərin bir hissəsinə dövlət vəsaiti hesabına subsidiyanın verilməsidir. Emitentin rəqabət apardığı əsas bazar - uzunmüddətli vəsaitlərin cəlb edilməsi məqsədilə kapital bazarıdır.

9.4. **Emitentin rəqabət mövqeyinə dair bəyanatı olduğu halda onun əsaslandırılması –** Emitentin rəqabət mövqeyinə dair bəyanatı mövcud deyil.

## 10. Digər təşkilatlarda iştirak

10.1. **Emitentin digər hüquqi şəxslərdə iştirakının qısa təsviri -** Emitent digər hüquqi şəxslərdə iştirak etmir.

10.2. **Emitent daxil olduğu qruplardan asılılığı və bu asılılığın səbəbi -** Emitent hər hansı qrupa daxil deyil.

## 11. Tendensiyalar barədə məlumat

11.1. **Audit edilmiş maliyyə hesabatlarının son dərc olunma tarixindən etibarən emitentin emissiya prospektində mənfi dəyişiklik olmadığı barədə məlumat** – audit edilmiş maliyyə hesabatlarının son dərc olunma tarixindən etibarən Emitentin Emissiya Prospektində mənfi dəyişikliyə səbəb ola biləcək hər hansı bir hadisə baş verməmişdir.

11.2. **Emitentin fəaliyyətinə cari maliyyə ili dövründə təsir etmə ehtimalı olan məlum tendensiyalar, qeyri-müəyyənliklər, tələblər, öhdəliklər və ya hadisələr barədə məlumat -**

**Kiçik və orta sahibkarlığa dövlət dəstəyinin artması.** İqtisadiyyatın qeyri-neft sahələrinin inkişafı istiqamətində dövlət dəstəyinin genişlənməsi şəraitində Emitentin müvafiq dövlət siyasətinin agenti kimi rolu artır.

**İqtisadi aktivlik və ÜDM-in artması.** Qeyri-neft sektorunun inkişafı sahibkarlıq subyektlərinin maliyyə resurslarına tələbinin artmasına şərait yaradır. İqtisadi aktivliyin artması eyni zamanda əhalinin istehlak davranışına təsir edir, vətəndaşların ipoteka kreditlərinə tələbinin artmasına səbəb olur. Qeyd olunan tendensiyalar investisiya tələbini artırmaqla yanaşı borcalanların ödəmə intizamı və Emitentin kredit portfelinin keyfiyyətinə müsbət təsir edir.

**Bank sektorununun dinamikası.** Bankların kredit siyasəti, kreditləşmə şərtləri və standartları sahibkarlar və əhali üçün kredit resurslarının əlçatanlığı və cəlbediciliyinə, kreditlərin iqtisadi sektorlar və ölkənin bölgələri üzrə paylanmasına təsir edir. Bu da son nəticədə Emitentin kredit portfelinin həcmini və strukturunu müəyyən edir.

## 12. Gəlir proqnozu

12.1. **Emitent öz mülahizəsinə əsasən emissiya prospektinə, bu Əlavənin 7.2 — 7.5-ci bəndlərinin tələblərinə uyğun, gəlir proqnozu barədə məlumatı emissiya prospektinə əlavə edir -** Emitentin gəlir proqnozu mövcud deyil.

12.2. **Emitent tərəfindən müəyyən edilən və proqnozun əsasını təşkil edən əsas fərziyyələr haqqında hesabat. Hesabatda Emitentinin idarə heyətinin təsir edə biləcəyi və həmçinin**

**idarə heyətinin təsirindən kənarda olan amillər və fərziyyələr arasındakı fərq aydın şəkildə göstərilməlidir -** Emitent tərəfindən müəyyən edilən və proqnozun əsasını təşkil edən əsas fərziyyələr mövcud deyil.

**12.3. Gəlir proqnozunun emitentin uçot siyasətinə uyğunluğu haqqında müstəqil auditorun hesabatı gəlir proqnozuna əlavə edilməlidir -** gəlir proqnozunun emitentin uçot siyasətinə uyğunluğu haqqında müstəqil auditorun hesabatı mövcud deyil.

**12.4. Gəlir proqnozu və ya hesablaması keçmiş maliyyə məlumatları ilə müqayisə edilə bilən əsasda hazırlanmalıdır -** gəlir proqnozu və ya hesablaması mövcud deyil.

**12.5. Emissiya prospektinə əvvəl dərc olunmuş gəlir proqnozu daxil edildikdə, həmin proqnozun emissiya prospektinin tərtib olunması tarixinə etibarlılığı barədə məlumat təqdim edilməlidir -** Emissiya prospektinə əvvəl dərc olunmuş gəlir proqnozu daxil edilmədiyi səbəbindən həmin proqnozun emissiya prospektinin tərtib olunması tarixinə etibarlılığı barədə məlumat mövcud deyil.

**13. Emitentin idarəetmə və nəzarət orqanları -** Emitentin Nizamnaməsinə əsasən, Emitentin idarəetmə orqanları Himayəçilik Şurası və İdarə Heyətidir.

**13.1. Emitentin idarəetmə orqanlarının hər bir üzvü barədə məlumat:**

**13.1.1. adı, soyadı, atasının adı**

**Emitentin İdarə Heyəti barədə məlumat:**

| № | Adı, soyadı, atasının adı | Vəzifə |
|---|---|---|
| 1. | Fəxri Kazımov Xanhüseyn oğlu | İdarə Heyətinin sədri |
| 2. | Ramil Tahirov Şakir oğlu | İdarə Heyəti sədrinin müavini |

**Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2022-ci il 12 noyabr tarixli 3579 nömrəli Sərəncamına əsasən Emitentin Himayəçilik Şurası aşağıdakı tərkibdədir:**

| № | Vəzifələr | Himayəçilik Şurasındakı vəzifə |
|---|---|---|
| 1. | Azərbaycan Respublikası maliyyə nazirinin müavini | Himayəçilik Şurasının üzvü |
| 2. | Azərbaycan Respublikası iqtisadiyyat nazirinin müavini | Himayəçilik Şurasının üzvü |
| 3. | Azərbaycan Respublikası əmək və əhalinin sosial müdafiəsi nazirinin müavini | Himayəçilik Şurasının üzvü |
| 4. | Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankı sədrinin müavini | Himayəçilik Şurasının üzvü |
| 5. | Azərbaycan Respublikası Prezidenti Administrasiyasının İqtisadi siyasət və sənaye məsələləri şöbəsinin İqtisadi siyasət məsələləri sektorunun müdiri | Himayəçilik Şurasının üzvü |

**13.1.2. funksiyaları –**

Emitentin Himayəçilik Şurasının üzvlərinin funksiyaları Emitentin Nizamnaməsinin 4-cü hissəsi ilə müəyyən edilir:

**Himayəçilik Şurasının sədri:**

- Himayəçilik Şurasının işini təşkil edir və onun fəaliyyətinə rəhbərlik edir;
- Himayəçilik Şurasının iclaslarının gündəliyini müəyyənləşdirir, iclaslar çağırır və iclaslara sədrlik edir;
- öz təşəbbüsü ilə, habelə Himayəçilik Şurasının hər hansı digər üzvünün və ya İdarə Heyəti sədrinin xahişi əsasında digər şəxsləri Himayəçilik Şurasının iclasında iştirak etməyə dəvət edir;
- Himayəçilik Şurasının fəaliyyətinin təşkili ilə bağlı digər tədbirlər görür.

**Himayəçilik Şurasının üzvləri:**

- Himayəçilik Şurasının səlahiyyətlərinə aid məsələlərin həllində iştirak edirlər;
- Himayəçilik Şurasının iclasının gündəliyi ilə və baxılması nəzərdə tutulmuş materiallarla əvvəlcədən tanış olurlar;
- Himayəçilik Şurasında qəbul ediləcək qərarlara dair fikir bildirirlər;
- Himayəçilik Şurasının səlahiyyətlərinə aid məsələlərə Himayəçilik Şurasının iclaslarında baxılması barədə təkliflər verirlər;
- Himayəçilik Şurasının qərarları ilə, iclas protokolları ilə və digər sənədlərlə tanış olurlar.

Emitentin İdarə Heyəti üzvlərinin funksiyaları Emitentin Nizamnaməsinin 5-ci hissəsi ilə müəyyən edilir:

**İdarə Heyətinin sədri:**

- Emitentin fəaliyyətini təşkil edir, onun cari fəaliyyətinə rəhbərlik edir və onu təmsil edir;
- İdarə Heyətinin digər üzvlərinin, habelə Emitentin digər vəzifəli şəxslərinin kadr, maliyyə və başqa məsələlər üzrə səlahiyyətlərini müəyyənləşdirir və qarşılıqlı fəaliyyətini təşkil edir;
- İdarə Heyətinin fəaliyyətini təşkil edir və iclaslarına sədrlik edir;
- Emitentin səmərəli fəaliyyət göstərməsini təmin edir;
- Emitentin ştat cədvəlini təsdiq edir və struktur bölmələrinin işini təşkil edir, Aparatının struktur bölmələrini müəyyən edir;
- öz təşəbbüsü ilə, İdarə Heyətinin digər üzvünün və ya Şuranın təşəbbüsü ilə İdarə Heyətinin iclaslarını çağırır;
- Emitentin illik hesabatını, maliyyə hesabatlarını imzalayır və qeyd olunan sənədləri kənar auditorun rəyi ilə birlikdə Şuraya təqdim edir;
- Nizamnamə ilə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin və İdarə Heyətinin səlahiyyətlərinə aid edilmiş hallar istisna olmaqla, Emitentin digər işçilərini vəzifəyə təyin və vəzifədən azad edir, habelə işçilərlə əmək müqavilələri bağlayır və onların fəaliyyətinə rəhbərlik edir, qanunla nəzərdə tutulmuş qaydada həvəsləndirmə və intizam tənbehi tədbirləri tətbiq edir;
- Emitentin istiqrazlarının buraxılması üçün emissiya prospektini təsdiq edir;
- Emitentin işçilərinin sosial müdafiəsinin və əmək şəraitinin yaxşılaşdırılması, əməyin mühafizəsi ilə bağlı tədbirlər görür;
- Emitentin fəaliyyət istiqamətlərinə dair qəbul olunmuş aktların icrasını təşkil edir, yoxlayır və buna nəzarəti həyata keçirir;
- Emitentin idarə edilməsi, cari fəaliyyətinin tənzimlənməsi üçün ona verilmiş səlahiyyətlər daxilində icrası məcburi olan əmrlər, sərəncamlar və göstərişlər verir;
- etibarnamələr verir, banklarda hesablaşma hesabı və digər hesablar açır, hesabları və tədiyyə tapşırıqlarını imzalayır;
- fəaliyyət istiqamətləri üzrə dövlət sirrinin və məxfilik rejiminin qorunması üçün tədbirlər görür;
- Emitentin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinin auditinin keçirilməsi ilə bağlı qərar qəbul edir;

- Nizamnamə ilə müəyyən olunmuş səlahiyyətlər çərçivəsində etibarnamə olmadan Emitentin adından əməliyyatlar aparır, müqavilələr (o cümlədən xarici şirkətlərlə) bağlayır və onların yerinə yetirilməsini təmin edir;
- fəaliyyət istiqamətlərinə uyğun olaraq, komissiyalar, komitələr və işçi qruplar yaradır;
- Emitentin idarə, nümayəndəlik və filiallarının, həmçinin törəmə cəmiyyətlərinin təsdiq olunmuş gəlir və xərclər smetası üzrə xərclərinin ödənilməsini təmin edir, yaranan mübahisələri həll edir.

**İdarə Heyətinin üzvləri:**

- İdarə Heyətinin səlahiyyətlərinə aid olan məsələlərin həllində iştirak edirlər;
- İdarə Heyətinin iclasının gündəliyi ilə və baxılması nəzərdə tutulmuş materiallarla əvvəlcədən tanış olurlar;
- İdarə Heyətinin qəbul ediləcək qərarlarına dair fikir bildirirlər;
- İdarə Heyətinin səlahiyyətlərinə aid məsələlərə İdarə Heyətinin iclaslarında baxılması barədə təkliflər verirlər;
- İdarə Heyətinin qərarları ilə, iclas protokolları ilə və digər sənədlərlə tanış olurlar.

13.1.3. **xidməti vəzifələri ilə şəxsi maraqları arasında ziddiyyət yarana biləcəyi hallarda maraqların toqquşması barədə hesabat** - xidməti vəzifələri ilə şəxsi maraqları arasında ziddiyyət yarana biləcəyi hallar mövcud olmadığı səbəbindən maraqların toqquşması barədə hesabat mövcud deyil.

## 14. İdarə Heyətinin işgüzar praktikası

14.1. **Audit və mükafatlandırma (olduqda) komitələrinin üzvlərinin adları və komitələrin əsasnamələri ilə onlara verilmiş səlahiyyət əsasında gördükləri işlərin icmalı** - Emitentin Nizamnaməsinə uyğun olaraq, audit və mükafatlandırma komitələrinin yaradılması nəzərdə tutulmur.

14.2. **Emitentin, qeydiyyatda olduğu ölkədə mövcud olan korporativ idarəetmə standartlarına uyğun olub-olmadığı barədə hesabat** – Korporativ idarəetmə qanunvericilik və Nizamnaməyə uyğundur.

## 15. Emitentin nizamnamə kapitalında mühüm iştirak payına sahib olan şəxslər

15.1. **Emitentin nizamnamə kapitalında on faizdən artıq iştirak payına sahib olan şəxslərin adları, vətəndaşlığı və onlara məxsus səhmlərin sayı və nizamnamə kapitalında olan faiz nisbəti** - Emitentin nizamnamə kapitalı dövlətə məxsusdur.

15.2. **Mühüm iştirak payına sahib olan şəxslər tərəfindən emitentə nəzarətin xüsusiyyəti və bu nəzarətin sui-istifadə edilmədiyinə əmin olmaq üçün lazımi tədbirlərin təsviri** – Emitent nizamnamə kapitalı dövlətə məxsus olan qeyri-kommersiya hüquqi şəxsdir. Emitentə ümumi rəhbərliyi və nəzarəti üzvləri Azərbaycan Respublikasının Prezidenti tərəfindən vəzifəyə təyin və vəzifədən azad edilən Emitentin Himayəçilik Şurası həyata keçirir. Emitentin fəaliyyətinə cari rəhbərliyi üzvləri Azərbaycan Respublikasının Prezidenti tərəfindən vəzifəyə təyin və vəzifədən azad edilən İdarə Heyəti həyata keçirir.

15.3. **Mühüm iştirak payına sahib olan şəxslərin dəyişməsinə gətirə bilən və emitentə məlum olan əməliyyatlar barədə məlumat** - Mühüm iştirak payına sahib olan şəxslərin dəyişməsinə gətirə bilən və emitentə məlum olan əməliyyatlar mövcud deyil.

## 16. Emitentin maliyyə məlumatları

**16.1. Emitentin başa çatmış son üç maliyyə ili üzrə audit edilmiş maliyyə hesabatları** – "Əlavələr" bölməsində verilmişdir.

**16.2. Emitent bir ildən az müddətdə fəaliyyət göstərdiyi təqdirdə bu dövrü əhatə edən audit edilmiş maliyyə hesabatları** – Emitent bir ildən az müddətdə fəaliyyət göstərmədiyi səbəbindən bu dövrü əhatə edən audit edilmiş maliyyə hesabatları mövcud deyil.

**16.3. Maliyyə hesabatlarının MHBS-ə uyğunluğu** - Emitentin maliyyə hesabatları MHBS-ə uyğun hazırlanmışdır.

**16.4. Emitentin konsolidasiya olunmuş maliyyə hesabatı (olduqda)** - Emitentin konsolidasiya olunmuş maliyyə hesabatı mövcud deyil.

**16.5. Emitent son audit edilmiş maliyyə hesabatlarının tarixindən etibarən rüblük və ya yarımillik maliyyə hesabatlarını dərc etdiyi təqdirdə onlar emissiya prospektinə daxil edilməlidir. Rüblük və ya yarımillik maliyyə hesabatları audit edildiyi təqdirdə hesabata audit rəyi əlavə edilməlidir. Rüblük və ya yarımillik maliyyə hesabatı audit edilmədikdə bu qeyd edilməlidir** – Emitent son audit edilmiş maliyyə hesabatlarının tarixindən etibarən rüblük və ya yarımillik maliyyə hesabatlarını dərc etməmişdir.

**16.6. Emissiya prospekti audit olunmuş son maliyyə hesabatından doqquz ay sonra hazırlanarsa, bu zaman ən azı yarımillik aralıq audit edilmiş və ya audit edilməmiş maliyyə hesabatı prospektə əlavə edilməlidir. Aralıq maliyyə hesabatı əvvəlki maliyyə ilində eyni dövr üzrə müqayisəli hesabatla birgə tərtib edilməlidir** –Emissiya prospekti audit olunmuş son maliyyə hesabatından doqquz ay sonra hazırlanmadığı səbəbindən yarımillik aralıq audit edilmiş və ya audit edilməmiş maliyyə hesabatı mövcud deyil.

**16.7. Emitentin maliyyə vəziyyətinə və ya gəlirliliyinə təsir edən son bir il ərzində hüquqi proseslər barədə məlumat (həllini gözləyən proseslər də daxil olmaqla) -** Emitentin maliyyə vəziyyətinə və ya gəlirliliyinə təsir edən son bir il ərzində hüquqi proseslər mövcud deyil.

**16.8. Maliyyə hesabatlarının dərc edilməsindən sonra Emitentin maliyyə vəziyyətində baş verən dəyişikliklər barədə məlumat** - Maliyyə hesabatlarının dərc edilməsindən sonra Emitentin maliyyə vəziyyətində baş verən dəyişikliklər barədə məlumat mövcud deyil.

## 17. Emitent haqqında əlavə məlumatlar

**17.1. Emitentin nizamnamə kapitalı və onun tərkibi haqqında, o cümlədən nizamnamə kapitalının miqdarı, səhmlərin (payların) miqdarı, onların nominal dəyəri və növləri, habelə səhmlərin ayrı-ayrı növlərinin imtiyazları haqqında məlumat, adi və imtiyazlı səhmlərlə təsbit olunmuş hüquqların məzmunu:**

Emitentin nizamnamə kapitalı dövlətə məxsusdur. Emitent fond kimi təsis edilib, nizamnamə kapitalı dövlət büdcəsindən birbaşa ayırmalar hesabına formalaşır. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2022-ci il 18 oktyabr tarixli 1857 nömrəli Fərmanı ilə Emitentin nizamnamə kapitalı 893 mln. manat müəyyən olunmuşdur.

**17.2. Emitentin nizamnaməsi barədə məlumat**

| | |
|---|---|
| **fəaliyyət və məqsədlərin təsviri** | – Uzunmüddətli ipoteka kreditləşməsi və yaşayış sahələrini alaraq satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi vasitəsilə Azərbaycan Respublikası əhalisinin yaşayış sahəsi ilə təmin edilməsi mexanizmlərini yaratmaq;<br>– ipoteka kreditləşməsinə yerli və xarici maliyyə resurslarının cəlb olunmasına köməklik göstərmək;<br>– sahibkarların müvəkkil banklardan manatla aldıqları kreditlərə, habelə manatla emissiya etdikləri istiqrazlar üzrə |

| | |
|---|---|
| | öhdəliklərə təminat və həmin kreditlərə hesablanmış faizlərin bir hissəsinə subsidiya vermək. |
| **idarəetmə və nəzarət orqanlarının səlahiyyətləri barədə müddəaların icmalı** | **Himayəçilik Şurası** – Emitentə ümumi rəhbərliyi və nəzarəti həyata keçirir və vəzifələri Emitentin Nizamnaməsinin 4-cü hissəsi ilə müəyyən edilir:<br>- Emitentin Nizamnaməsində, o cümlədən nizamnamə kapitalının miqdarında dəyişiklik edilməsi, Emitent yenidən təşkili və ləğvi məsələləri ilə bağlı Azərbaycan Respublikasının Prezidentinə təkliflər verir;<br>- Emitent kənar auditor rəyi ilə birlikdə illik hesabatını, habelə maliyyə hesabatlarını təsdiq edir;<br>- aidiyyəti şəxslə əqdin bağlanması haqqında qərar qəbul edir;<br>- Emitentin törəmə cəmiyyətlərinin yaradılmasına, yenidən təşkilinə və ya ləğvinə, həmçinin idarə, filial və nümayəndəliklərinin yaradılmasına və ya ləğvinə razılıq verir;<br>- Emitentin strateji məqsəd və planlarını, habelə inkişaf istiqamətlərini, büdcəsini və investisiya proqramını təsdiq edir;<br>- Nizamnamənin 4.8-ci bəndində nəzərdə tutulmuş Əsasnaməni, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin aktı ilə nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, fəaliyyət istiqamətlərinə aid edilmiş məsələlər üzrə limitlərin müəyyənləşdirilməsi qaydalarını və Nizamnamənin 2.2.4-cü yarımbəndinə əsasən sahibkarlıq subyektlərində monitorinqlərin aparılmasının təşkili ilə bağlı daxili qaydaları təsdiq edir;<br>- ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin maksimal məbləğini, habelə həmin kreditlər üzrə illik faiz dərəcələrinin yuxarı həddini təsdiq edir;<br>- Emitentin strukturunu təsdiq edir;<br>- Emitentin mərkəzləşdirilmiş fondlarının yaradılması və onlardan istifadə qaydaları barədə qərarlar qəbul edir;<br>- İdarə Heyəti üzvlərinin mükafatlandırılması məsələsinə baxır;<br>- Emitentin kənar auditorunu təyin edir;<br>- Emitentin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinin auditinin keçirilməsi ilə bağlı qərar qəbul edir;<br>- Şuranın öz funksiyalarını yerinə yetirməsi üçün lazım olan şifahi və yazılı hesabatların, eləcə də hər hansı digər sənədin təqdim edilməsini İdarə Heyətindən və Emitentin digər vəzifəli şəxslərindən tələb edir;<br>- daxili və kənar auditor yoxlamalarının nəticələrinə baxır və bu yoxlamaların yekunları ilə əlaqədar tədbirlər görür;<br>- Şura və İdarə Heyəti üzvlərinin müraciətlərinə baxır və qərar qəbul edir;<br>- Emitentin fəaliyyətinə dair Nizamnamənin 5.4.8-ci yarımbəndində nəzərdə tutulmuş hesabatı dinləyir. |

| | |
|---|---|
| | **İdarə Heyəti** – Emitentin fəaliyyətinə cari rəhbərliyi həyata keçirir və vəzifələri Emitentin Nizamnaməsinin 5-ci hissəsi ilə müəyyən edilir:<br>- Emitentin strateji məqsəd və planlarını, habelə inkişaf istiqamətlərini, büdcəsini və investisiya proqramını hazırlayır və Şuraya təqdim edir;<br>- Emitentin Nizamnaməsində, habelə nizamnamə kapitalında dəyişikliklər edilməsi və mənfəət və zərərinin bölüşdürü məsi məqsədi ilə Şuraya təkliflər verir;<br>- Şuranın razılığı ilə Emitentin törəmə cəmiyyətlərinin yaradılması, yenidən təşkili və ləğvi, həmçinin idarə, filial və nümayəndəliklərinin yaradılması və ya ləğvi barədə qərar qəbul edir;<br>- aidiyyəti şəxslə əqdin bağlanması barədə Şuraya təkliflər verir;<br>- Emitentin strukturu barədə Şuraya təkliflər verir;<br>- müvəkkil banklar, sığortaçılar və qiymətləndiricilərlə müvafiq müqavilələr bağlanması haqqında qərar qəbul edir;<br>- Emitent tərəfindən digər müəssisələrin səhmlərinin (paylarının) əldə olunması (aidiyyəti şəxslə əqdin bağlanması istisna olmaqla), istiqrazların emissiyası şərtləri barədə qərar qəbul edir;<br>- Emitentin cari fəaliyyəti ilə bağlı Nizamnamə ilə İdarə Heyətinə həvalə edilmiş vəzifələrin icra vəziyyəti barədə Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq Şuraya hesabat verir;<br>- daxili audit yoxlamalarının nəticələri barədə Şuraya hesabat verir;<br>- Emitentin idarə, filial və nümayəndəliklərinin, habelə törəmə cəmiyyətlərinin rəhbərlərini vəzifəyə təyin və vəzifədən azad edir;<br>- İdarə Heyətinin reqlamentini, o cümlədən Emitentə işə qəbul, əməkdaşların qiymətləndirilməsi və daxili intizam qaydalarını, Emitentin idarə, filial və nümayəndəliklərinin əsasnamələrini və törəmə cəmiyyətlərinin nizamnamələrini, habelə Emitentin fəaliyyətinə dair Azərbaycan Respublikası Prezidentinin, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin və Şuranın səlahiyyətlərinə aid edilməmiş digər qaydaları, prosedurları və sənədlərin nümunəvi formalarını təsdiq edir;<br>- Emitentin fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsi ilə bağlı hüquqi aktların layihələrinə baxır və bu layihələri aidiyyəti dövlət orqanlarına təqdim edir;<br>- Azərbaycan Respublikasının Prezidenti ilə razılaşdırmaqla, Emitentin əməkhaqqı fondunu, işçilərinin say həddini, əməyin ödənilməsi formalarını və miqdarını müəyyənləşdirir;<br>– Emitentin işçilərinin vəzifə maaşlarının, vəzifə maaşlarına əlavələrin, mükafatların və digər ödənişlərin verilməsini əməkhaqqı fondu çərçivəsində təşkil edir;<br>– Emitentin saxlanılması və ona həvalə olunmuş vəzifələrin yerinə yetirilməsi üçün qanunla nəzərdə tutulmuş |

| | |
|---|---|
| | mənbələrdən Emitentin sərəncamına daxil olan vəsaitlərin təyinatı üzrə xərclənməsini təmin edir;<br>– Emitentin göstərdiyi xidmətlərin operativlik, şəffaflıq və məsuliyyət prinsipləri əsasında həyata keçirilməsini təmin edir;<br>– Emitent fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsi və inkişafı ilə bağlı Şuraya təkliflər verir;<br>– investisiya layihələrinin həyata keçirilməsi ilə bağlı qərarlar qəbul edir;<br>– Emitentin fəaliyyətində risklərin idarə edilməsi strategiyasını, risklərin idarə edilməsi alətlərini və onların tətbiqi mexanizmlərini müəyyənləşdirir;<br>– təminat verilməsi barədə çərçivə müqaviləsinin forma və şərtlərini müəyyən edir;<br>– Nizamnamə ilə müəyyən edilmiş vəzifələri yerinə yetirmək üçün Şuraya digər təkliflər verir və sənədlər təqdim edir;<br>– Azərbaycan Respublikası Prezidentinin, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin, Şuranın və İdarə Heyəti sədrinin səlahiyyətlərinə aid edilməyən bütün digər məsələlər barədə qərar verir. |

17.3 **Emissiya olunan qiymətli kağızlar baxımından qiymətli kağızlar barədə Emitentin öhdəliklərini yerinə yetirmək qabiliyyətinə təsir edən Emitentin əsas fəaliyyəti ilə bağlı olmayan müqavilələr barədə məlumat -** qiymətli kağızlar barədə Emitentin öhdəliklərini yerinə yetirmək qabiliyyətinə təsir edən Emitentin əsas fəaliyyəti ilə bağlı olmayan müqavilələr mövcud deyil.

**Təminatçı**

18. **Təminatçı barədə məlumat -** İpoteka örtüyünə daxil olan aktivlər üzrə hüquqlar Emitentə məxsus olduğundan, Emitent eyni zamanda Təminatçı rolunda çıxış edir. **Müvafiq məlumatlar üçün 6-17-ci bəndlərə bax.**

**İstiqrazlar barədə məlumat**

**19. Əsas məlumat**

**19.1. Emissiyada iştirak edən şəxslərin maraqları, o cümlədən maraqların toqquşması, barədə ətraflı məlumat –**
istiqrazların yerləşdirilməsi zamanı "Bakı Fond Birjası" QSC (BFB), Azərbaycan Respublikasının Milli Depozit Mərkəzi (MDM), anderrayter iştirak edirlər.
BFB – istiqrazların investorlara kütləvi təklifi, istiqrazlarala alqı-satqı əməliyyatlarının aparılmasını təmin edir.
MDM – istiqrazların saxlanılması, uçotu, onlarla təsbit edilmiş hüquqların təsdiqi, öhdəliklərlə yüklənməsi, qiymətli kağız mülkiyyətçilərinin hesablarının uçotunun aparılması, qanunvericilik və Emitentlə bağlanmış müqaviləyə əsasən sərəncamçı və qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər vəzifələri yerinə yetirir.
Anderrayter – istiqrazların kütləvi təklifi və yerləşdirilməsi üzrə investisiya xidmətini həyata keçirir. Bu Emissiya daxilində yerləşdiriləcək istiqrazlar üzrə anderrayter xidmətlərini "Unicapital" investisiya şirkəti göstərəcəkdir.
Emissiyada iştirak edən şəxslərin maraqlarının toqquşması halları mövcud deyil.

**19.2. İstiqraz təklifinin səbəbləri və istiqrazların yerləşdirilməsindən əldə edilən vəsaitlərin istifadə edilməsi barədə ətraflı məlumat** - əhalinin yaşayış sahələri ilə təmin edilməsi üzrə Emitentin Nizamnaməsi ilə nəzərdə tutulmuş funksiyaların həyata keçirilməsinin təmin edilməsi.

**19.3. Əldə olunan vəsaitlərin nəzərdə tutulan layihələrini maliyyələşdirmək üçün kifayət etmədiyi təqdirdə tələb olunan əlavə pul vəsaitlərinin məbləği və mənbələri** – layihənin maliyyələşdirilməsi yalnız qabaqcadan müəyyənləşdirilmiş məbləğ çərçivəsində aparılır.

**19.4. Əldə olunan vəsaitlərin digər müəssisələrinin alışını maliyyələşdirmək, borcları qaytarmaq və ya restrukturizasiya etmək və ya emitentin əsas fəaliyyətinə aidiyyəti olmayan aktivləri əldə etmək üçün istifadə olunması nəzərdə tutulduqda bu barədə ətraflı məlumat** – nəzərdə tutulmur.

**20. İstiqrazlar barədə məlumat**

**20.1. Qiymətli kağızların emissiyasını tənzimləyən qanunvericilik** – Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, "Qiymətli kağızlar bazarı haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu və digər normativ hüquqi aktları.

**20.2. İstiqrazların növü** – sənədsiz adlı, faizli ipoteka istiqrazları.

**20.3. Təklif edilən qiymətli kağızların sayı və nominal dəyəri (yeni buraxılan və mövcud olan istiqrazlar barədə məlumat ayrı-ayrılıqda göstərilməklə)**

Yeni buraxılan ipoteka istiqrazlarının nominal dəyəri 1 000 (b r min) AZN, sayı 50 000 (əlli min) ədəddir.

Emitentin hazırda dövriyyədə ümumi nominal dəyəri 1,547,761,002 manat olmaqla 1 925 000 (bir milyon doqquz yüz iyirmi beş min) ədəd istiqrazı var.

**20.4. İstiqrazların valyutası** – AZN.

**20.5. İstiqrazların saxlanması və onlara hüquqların uçotunu aparan Mərkəzi depozitarın olduğu yer** – Azərbaycan Respublikasının Milli Depozit Mərkəzi (MDM)

**hüquqi ünvanı:** AZ1000, Bakı şəh. Bülbül prospekti 27;

**faktiki ünvanı:** : AZ1141, Bakı, Yasamal rayonu, Həsən bəy Zərdabi küç., 2A

**20.6. İstiqrazların reytinqi və bu reytinqə təsir edən amillər barədə məlumat** - "Fitch Ratings" reytinq agentliyi 25.11.2022-ci il tarixli qərarı ilə Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun uzunmüddətli kredit reytinqini "BB+/müsbət" olaraq təsdiqləyib.

**20.7. İstiqrazlarla təsbit olunan hüquqlar, onların həyata keçirilmə qaydası və onlara dair məhdudiyyətlər** – bu Emissiya Prospekti daxilində emissiya edilən istiqrazların mülkiyyətçiləri istiqrazların əldə etməsi vaxtından asılı olmayaraq eyni hüquqlara malikdirlər:

- istiqraz mülkiyyətçisi istiqrazın tədavül müddəti ərzində Emitentdən bu Emissiya Prospekti ilə müəyyən olunmuş müddətdə və qaydada istiqrazlar üzrə ödənişləri (nominal və faiz) almaq;
- eyni ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin hesabına istiqrazlar üzrə ödənilən nominal dəyər və faizlərə münasibətdə emitentin digər kreditorlarına nisbətən bərabər qaydada üstünlük hüququna malik olmaq (İstiqraz mülkiyyətçilərinin üstünlük hüququ ipoteka örtüyünə daxil olan bütün aktivlərə, o cümlədən həmin aktivlərdən əldə edilən gəlirə eyni dərəcədə aiddir);
- Emitentin digər ipoteka örtüyünün reyestri ilə ipoteka istiqrazı mülkiyyətçilərinin tələbləri tam ödənildikdən sonra bu reyestrə daxil edilmiş aktivlərin qalıq hissəsi üzərində Emitentin digər kreditorlarına nisbətən bərabər qaydada üstünlük hüququna malik olmaq;
- ipoteka örtüyü hesabına tələblər tam ödənilmədiyi halda, Emitentin ipoteka örtüyünə daxil edilməyən aktivlərinə münasibətdə Emitentin digər təmin edilməmiş öhdəlikləri üzrə kreditorları ilə bərabər hüquqlara malik olmaq;
- istiqrazlarla həyata keçirilən əməliyyatları dayandırmaq və ya özünə məxsus istiqrazların vəziyyəti barədə məlumat almaq üçün birbaşa Mərkəzi depozitara müraciət etmək;
- istiqrazlarla təsdiqlənmiş hüquqları qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada alqı-satqı əqdləri bağlamaq yolu ilə ötürmək;
- Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuş digər hüquqlar.

Bu hüquqların həyata keçirilmə qaydası və onlara dair məhdudiyyətlər qanunvericiliyə müvafiq qaydada tənzimlənir.

**20.8. İstiqrazlar üzrə gəlirliyin faiz dərəcəsi (müəyyən olduqda)** – illik 3 (üç) %.

**20.9. İstiqrazların və faizlərin ödənilməsi tarixi və müddəti** – istiqrazlar üzrə faizlər bu Emissiya Prospekti daxilində emissiya edilən istiqrazların ilk yerləşdirilmə tarixindən etibarən hər 180 gündə bir (hesablama dövrü), 181-ci təqvim günündə (həmin gün qeyri-iş günü olarsa, növbəti ilk iş günü) ödəniləcəkdir. İstiqrazlar üzrə faiz məbləği dövriyyədə olan istiqrazların nominal dəyərinin ödənilməmiş hissəsinə hesablanır.

- istiqrazların tədavül müddəti 9000 gündür və son ödəniş tarixi bu Emissiya Prospekti daxilində emissiya edilən istiqrazların ilk yerləşdirilmə tarixindən etibarən 9001-ci gündür. İstiqrazların nominal dəyəri faizlərlə eyni gündə, yəni bu Emissiya Prospekti daxilində emissiya edilən istiqrazların ilk yerləşdirilmə tarixindən etibarən hər 180 gündə bir, 181-ci təqvim günündə (həmin gün qeyri-iş günü olarsa, növbəti ilk iş günü) ödənilir. İstiqrazların nominal dəyəri (nominalın ödənilməmiş hissəsi) bu Emissiya Prospekti çərçivəsində emissiya edilən ipoteka istiqrazlarının ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlər üzrə hesablama dövrü ərzində əsas borcun ödənilmiş məbləğinə bərabər həcmdə ödənilir.
- ipoteka örtüyündən cəlb edilmiş vəsait investorlar arasında proporsional qaydada bölüşdürülür. İpoteka örtüyündən daxil olan vəsait ipoteka istiqrazlarının nominal dəyərinin (nominalın ödənilməmiş hissəsinin) ödənişi zamanı min manata qədər yuvarlaqlaşdırılır. Yuvarlaqlaşdırmadan qalan qalıq növbəti ödəniş zamanı nəzərə alınır. İpoteka kreditlərinin əsas borcu borcalanlar tərəfindən vaxtından əvvəl ödənildiyi və ya gecikdirildiyi halda ipoteka istiqrazları üzrə əsas borcun son ödəniş tarixi də müvafiq qaydada dəyişdirilir.

**20.10. Faiz və əsas borcun ödənilməsi ilə bağlı iddia müddəti** – Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə müvafiq olaraq vaxtaşırı icra edilməli olan öhdəliklərdən irəli gələn tələblər üzrə iddia müddəti 3 il müəyyən edilir.

**20.11. Faiz dərəcəsi müəyyən olunmadığı halda istiqrazın faiz dərəcəsinin hesablanması üsulu** – faiz dərəcəsi müəyyən olunmuşdur.

**20.12. Bazarda baş verən hadisələrin istiqrazların baza aktivinə (olduqda) və istiqrazlar üzrə hesablaşmalara mənfi təsiri barədə məlumat. Belə halların tənzimlənməsi qaydaları və ya prosedurları** – Bazarda baş verən hadisələrin istiqrazların baza aktivinə (olduqda) və istiqrazlar üzrə hesablaşmalara mənfi təsiri barədə məlumat mövcud deyil

**20.13. Ödənişlər üzrə hesablaşma agentinin adı** – ipoteka istiqrazları üzrə ödənişlər Emitent tərəfindən aparılacaqdır.

**20.14. Təminatın dəyərinin istiqrazların və onlar üzrə faizlərin ödənişinə təsiri barədə aydın və ətraflı məlumat** –

- ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin əsas borc məbləğləri üzrə dəyəri Emitentin ipoteka istiqrazları üzrə ödəməli olduğu ümumi nominal dəyərnin ödənilməmiş hissəsinin 110 faizindən az deyil;
- ipoteka örtüyünün dəyəri ilə bağlı hesablamaya ipoteka örtüyünə daxil edilən hər bir kredit üzrə əsas borcun həmin krediti təmin edən ipoteka predmetinin bazar dəyərinin 80 faizindən çox olmayan hissəsi daxil edilmişdir;
- ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlər üzrə faiz ödənişləri ipoteka istiqrazları üzrə faizlərin ödənilməsini təmin edir;
- ipoteka örtüyünə daxil olan ipoteka kreditləri sabit faizlərlə verilmişdir;
- ipoteka örtüyünə daxil olan hüquqlarla əlaqəli olan ipoteka kreditləri üzrə şərtlər kredit müddəti ərzində əsas borcun və faizlərin aylıq əsasda yalnız pul formasında hissə-hissə ödənilməsini nəzərdə tutur.

**20.15. İstiqrazların geri satın alınmasının şərtləri** – tədavül müddəti ərzində Emitent üzərinə istiqrazların geri satın alınması öhdəliyini götürmür.

**20.16. Gəlirlik dərəcəsi və onun hesablanması qaydası** – İstiqrazlar üzrə gəlir hər hesablama dövrü üçün hesablanıb ödənilir. Bir istiqraz üzrə faiz gəlirinin məbləği Azərbaycan manatı ilə aşağıda göstərilən düsturla müəyyən edilir:

**Np=P*Nom*180/(360/100),**

*burada,*

**Np** – hesablama dövründə istiqrazlar üzrə hesablanmış faizlərin məbləği;
**P** – istiqrazın illik gəlirlik dərəcəsinin rəqəmlə ifadəsi;
**Nom** – istiqrazın nominal dəyəri (nominalın ödənilməmiş hissəsi)

**20.17. İnvestorları təmsil edən təşkilat barədə (olduqda) məlumat** – İnvestorları təmsil edən təşkilat mövcud deyil.

**20.18. İstiqrazların emissiyası haqqında qərarın qəbul edilməsi tarixi, nömrəsi və qərarı qəbul etmiş emitentin idarəetmə orqanının adı** – Emitentin İdarə Heyətinin 25 avqust 2023-cü il tarixli 14-2023 nömrəli qərarı

**20.19. İstiqrazların əldə edilməsi üçün məhdudiyyətlər** – İstiqrazların əldə edilməsi üçün məhdudiyyətlər mövcud deyil.

**20.20. İstiqraz üzrə gəlirlərdən mənbədə verginin tutulması barədə məlumat** – istiqraz mülkiyyətçilərinin istiqrazlar üzrə faiz gəlirindən Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinə müvafiq olaraq vergi tutulur.

## 21. Təklifin şərtləri

**21.1. Təklifin və yerləşdirmənin başlanma və başa çatma tarixləri:**

İstiqrazların buraxılışı dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra 30 gün ərzində Emitent tərəfindən hərracın keçirilmə tarixi, yerləşdirilmənin başlama və başa çatma tarixləri elan ediləcək. Yerləşdirmə bazar konyukturundan asılı olaraq yeddi günədək davam edə bilər.

Buraxılış barədə detallı məlumatı, qiymətli kağızların nominal həcmi, satış qiyməti və tədavül müddəti qeyd olunmaqla, BFB-nin və Emitentin rəsmi internet səhifələrində elan ediləcəkdir.

**21.2. Təklifin qüvvədə olduğu müddət ərzində prospektə düzəlişlərin edilə biləcəyi müddət və düzəlişlərin edilməsi qaydası** – "Qiymətli kağızlar bazarı haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 10-cu maddəsinə əsasən Emissiya prospektində dəyişikliklər barədə qərarı Emitentin istiqrazların emissiyası haqqında qərarı qəbul etmiş orqanı qəbul edir. Emissiya prospektində dəyişikliklərin dövlət qeydiyyatına alınması üçün ərizə müvafiq qərarın qəbul edildiyi gündən 5 iş günü ərzində Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankına təqdim edilir. Emissiya prospektində dəyişikliklər müvafiq ərizənin daxil olduğu gündən 10 iş günü ərzində dövlət qeydiyyatına alınır. Emissiya Prospektində edilmiş dəyişikliklər dövlət qeydiyyatına alındığı tarixdən 5 iş günü ərzində vahid məlumat resursunda, BFB-nin və Emitentin rəsmi internet səhifələrində açıqlanır və açıqlandığı tarixdən 15 iş günü bitdikdən sonra qüvvəyə minir.

**21.3. Təklifin dayandırılması və ya təxirə salınması hallarının izahı:**

Təklif "Qiymətli kağızlar bazarı haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 9-cu maddəsinə əsasən dayandırıla bilər.

**21.4. İstiqrazlara abunə yazılışı barədə məlumat** – nəzərdə tutulmamışdır.

**21.5. İstiqrazlar hərrac vasitəsilə yerləşdirildikdə, hərracın keçirilməsi qaydası:**

Hərrac BFB-nin ticarət sistemində həyata keçiriləcək. Sifarişlər təklifdən çox olduqda, sifarişlər proporsional qaydada təmin ediləcəkdir.

**21.6. İstiqrazların dəyərinin ödənilməsi və investorların istiqrazlarla təchizatı şərtləri və qaydası** – İstiqrazların dəyərinin ödənilməsi köçürmə yolu ilə Azərbaycan Respublikasının milli valyutasında investisiya şirkəti vasitəsilə həyata keçirilir. Klirinq qaydalarına müvafiq olaraq, istiqrazları əldə etmək istəyən investorlar istiqrazların yerləşdirilməsi barədə məlumat açıqlandığı vaxtdan etibarən sifarişlərini investisiya şirkətinə təqdim edir və almaq istədiyi istiqrazların bütün dəyərini bu buraxılış üzrə anderrayter xidmətlərini həyata keçirən "Unicapital İnvestisiya Şirkəti" ASC-nin hesablaşma agentində olan hesabına köçürür. İstiqrazların yerləşdirilməsi üzrə hərrac başa çatdıqdan sonra anderrayter formalaşmış emissiya məbləğini emitentin Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankında olan hesablaşma hesabına köçürür.

Milli Depozit Mərkəzi istiqrazların dəyərinin investorlar tərəfindən ödənilməsi haqqında məlumatları bankdan aldıqdan sonra növbəti gün ərzində istiqrazları investorların depo hesablarına köçürür. Hərrac başa çatdıqdan sonra 1 iş günü ərzində investisiya şirkəti hərrac zamanı investor üçün aldığı istiqrazlar barədə rəsmi məlumatı (hesabatı) investora təqdim edir.

**21.7. Potensial investorların müxtəlif kateqoriyaları barədə məlumat** – istiqrazların investorlari kateqoriyaları dairəsinə dair hər hansı bir məhdudiyyət yoxdur.

**21.8. İstiqrazların yerləşdirilməsinin başlanması barədə investorlara bildirişlərin göndərilməsi qaydası və yerləşdirmənin xəbərdarlıq edilməzdən öncə başlaya bilib-bilməməsi barədə məlumat** – yerləşdirmə barədə investorlar Emitentin və BFB-nin rəsmi internet saytında yerləşdirilən elan və ya elektron poçt vasitəsilə məlumatlandırılacaqlar.

**21.9. İstiqrazların təklif qiyməti** - istiqrazlar cari bazar qiyməti ilə təklif ediləcək. İstiqrazların cari bazar qiyməti istiqrazların nominalı (1000 (bir min) manat) və yerləşdirmə tarixinədək hesablanmış faiz gəlirinin cəminə bərabərdir.

**21.10. İstiqraz alıcısının ödəməli olduğu vergi və xərclərin məbləği** – İstiqraz mülkiyyətçilərinin istiqrazlar üzrə faiz gəlirindən Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinə müvafiq olaraq vergi tutulur.

**21.11. İstiqrazları öhdəlik götürməklə və ya öhdəlik götürmədən yerləşdirən anderrayter barədə məlumat (adı, lisenziyası və ünvanı) və xidmət haqqı:**

Öhdəlik götürmədən yerləşdirən anderrayter:

Tam adı: "Unicapital İnvestisiya Şirkəti" Açıq Səhmdar Cəmiyyəti

Qısaldılmış adı: "Unicapital İnvestisiya Şirkəti" ASC

Hüquqi ünvan: Bakı şəh.,R.Behbudov küç., 55, məh.384

Telefon: (012) 541 33 33

E-mail: info@unicapital.az

VÖEN: 1401258741

Lisenziyalar: İnvestisiya şirkəti, 08.01.2016-cı il tarixli 087910 saylı lisenziyası əsasında broker, anderraytinq (diler), marja ticarəti (forex), fərdi investorların portfelinin idarə edilməsi, market meykerlik və sair investisiya xidmətləri üzrə fəaliyyət göstərməkdədir.

Xidmət haqqı: 100 (bir yüz) manat.

**21.12. Anderraytinq müqaviləsinin bağlandığı və ya bağlanacağı vaxtı** – anderraytinq müqaviləsi 02.03.2022-ci il tarixində bağlanılıb.

## 22. Ticarətə buraxılma və onun tənzimlənməsi

**22.1. İstiqrazların tənzimlənən bazarda ticarətə buraxılması barədə emitent tərəfindən müraciətin edilməsinin nəzərdə tutulub tutulmaması barədə məlumat. Belə bir müraciətin edilməsi nəzərdə tutulduğu halda istiqrazların ticarətə buraxılacağı tənzimlənən bazar barədə məlumat və ticarətə buraxılmanın şərtləri** – İstiqrazların tənzimlənən bazarda ticarətə buraxılması barədə emitent tərəfindən müraciətin edilməsi nəzərdə tutulub. İstiqrazların "Bakı Fond Birjası" QSC-nin (BFB) ticarət sistemində kütləvi təklif vasitəsilə vahid qiymət əsasında yerləşdirilməsi nəzərdə tutulur. BFB 2000-ci ildə qapalı səhmdar cəmiyyət formasında təsis edilmiş və 21 iyul 2000-ci il tarixli fond birjası fəaliyyətini həyata keçirməyə icazə verən 5 saylı müddətsiz lisenziya əsasında Azərbaycan Respublikasının ərazisində qiymətli kağızlar və törəmə maliyyə alətləri üzrə kütləvi ticarətin peşəkar iştirakçısı kimi fəaliyyət göstərir. BFB-nin faktiki ünvanı: Bakı şəhəri, Yasamal rayonu, Həsən bəy Zərdabi küçəsi, 2A. İstiqrazların ticarətə buraxılması şərtləri BFB-nin daxili qaydaları *("Bakı Fond Birjası" QSC-də qiymətli kağızların listinqə daxil olunması, listinqdə saxlanılması, delistinqi və ticarətinin təşkili Qaydaları və Bakı Fond Birjasında qiymətli kağızlar və törəmə maliyyə alətləri üzrə ticarətin təşkili və keçirilməsi Qaydaları)* ilə tənzimlənir.

**22.2.** Market meyker(lər) barədə məlumat – Market meyker(lər) mövcud deyil.

## 23. Kredit reytinqləri

**23.1.** Reytinq prosesində emitentin sorğusu və ya emitentlə əməkdaşlıq nəticəsində emitent və ya onun borc qiymətli kağızları üçün təyin olunmuş kredit reytinqləri – "Fitch Ratings" reytinq agentliyi 25.11.2022-ci il tarixli qərarı ilə Emitentin uzunmüddətli kredit reytinqini ölkənin suveren reytinqinə bərabər "BB+/müsbət" olaraq təsdiqləyib.

**Təminatın təsviri və şərtləri**

**24. İpoteka örtüyü**

**24.1. İpoteka örtüyü barədə məlumat:** İpoteka örtüyünə daxil olan aktivlər qismində yaşayış sahəsinin alınması üçün verilmiş və həmin, yaxud digər yaşayış sahəsinin ipotekası ilə təmin olunmuş ipoteka kreditləri ilə bağlı Emitentin tələb hüquqları çıxış edir.

**24.2. İpoteka örtüyünün dəyəri:** Buraxılışa daxil olan istiqrazların təminatı olacaq ipoteka kreditləri ilə bağlı Emitentin tələb hüquqlarının ümumi dəyəri 59,472,112.41 (əlli doqquz milyon dörd yüz yetmiş iki min yüz on iki manat qırx bir qəpik) manat təşkil edir.

**24.3. İpoteka örtüyünün tərkibi** – ipoteka örtüyü qismində yaşayış sahəsinin alınması üçün verilmiş və həmin, yaxud digər yaşayış sahəsinin ipotekası ilə təmin olunmuş ipoteka kreditləri ilə bağlı emitentin tələb hüquqları çıxış edir. İpoteka örtüyünə daxil olan aktivlər başqa öhdəliklərlə yüklü edilməmişdir. Yaşayış üçün nəzərdə tutulmayan daşınmaz əmlakın, boş torpaq sahəsinin və tamamlanmamış tikintinin ipotekası ilə təmin edilmiş kreditlər ilə bağlı hüquqlar, o cümlədən ipoteka predmetinin hesablanmış bazar dəyərinin 85 faizindən çox məbləğdə verilmiş ipoteka krediti üzrə hüquqlar və Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı tərəfindən qeyri-standart kredit kimi təsnifləşdirilmiş kreditlər üzrə hüquqlar ipoteka örtüyünə daxil edilməmişdir. İpoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin əsas borc məbləğləri üzrə dəyəri istiqrazlar üzrə ödənməli olan ümumi nominal dəyərin 119 faizini təşkil edir.

**24.4. İpoteka örtüyünə daxil olan aktivlər üzrə borcların ödənilməsi şərtləri və qaydası** – ipoteka kreditləri üzrə əsas borc və faizlər borcalan tərəfindən aylıq əsasda annuitet ödənişləri şəklində ödənilir.

**24.5. İpoteka istiqrazlarının vaxtından əvvəl ödənişi nəzərdə tutulduqda, bu halda ödənişin şərtləri, yaxud vaxtından əvvəl ödənişə yol verilmədikdə, bu barədə məlumat** – istiqrazların son ödəniş tarixi bu Emissiya Prospektinin 3.5 və 20.9-cu bəndləri ilə tənzimlənir.

**24.6. ipoteka istiqrazlarının ödənişi ilə bağlı məlumatın dərc ediləcəyi kütləvi informasiya vasitələri barədə məlumat** - "Bakı Fond Birjası" QSC-nin www.bfb.az və Emitentin www.mcgf.az internet səhifəsində açıqlanacaqdır.

**24.7. İpoteka örtüyünə dair tələblər** - qüvvədə olan qanunvericiliyə əsasən ipoteka örtüyünə daxil edilən aktivlər aşağıda qeyd olunan tələblərə cavab verir:

- İpoteka örtüyünə daxil olan aktivlər başqa öhdəliklərlə yüklü edilə bilməz və sərəncamçının icazəsi olmadan ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlərə dair sərəncam verilə bilməz. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 1076-13-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş halların baş verməsinədək ipoteka örtüyünə daxil edilmiş aktivlərdən daxil olan pul vəsaitləri emitentin hesabında saxlanılır və onun öz mülahizəsi ilə istifadə olunur;
- İpoteka kreditinin verildiyi zaman yalnız müstəqil qiymətləndirici tərəfindən bazar dəyəri ilə qiymətləndirilmiş daşınmaz əmlakla bağlı hüquqlar ipoteka örtüyünə daxil edilir;
- Yaşayış üçün nəzərdə tutulmayan daşınmaz əmlakın, boş torpaq sahəsinin və tamamlanmamış tikintinin ipotekası ilə təmin edilmiş kreditlər ilə bağlı hüquqlar ipoteka örtüyünə daxil edilə bilməz.
- İpoteka istiqrazlarının likvidliyini artırmaq məqsədilə faiz nisbətinin daha aşağı həddi maliyyə bazarlarına nəzarət orqanının normativ xarakterli aktı ilə nəzərdə tutulmayıbsa, ipoteka predmetinin hesablanmış bazar dəyərinin 85 faizindən çox məbləğdə verilmiş ipoteka krediti üzrə hüquqlar ipoteka örtüyünə daxil edilmir.

- İpoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin əsas borc məbləğləri üzrə dəyəri emitentin ipoteka istiqrazları üzrə ödəməli olduğu ümumi nominal dəyərin ən azı 110 faizini təşkil etməlidir. Bu zaman hesablamaya hər bir kredit üzrə əsas borcun həmin krediti təmin edən ipoteka predmetinin bazar dəyərinin yalnız 80 faizindən çox olmayan hissəsi daxil edilir;
- İpoteka örtüyünə daxil olan hüquqlarla əlaqəli olan ipoteka kreditləri üzrə şərtlər kredit müddəti ərzində əsas borcun və faizlərin ən azı rübdə bir dəfə olmaqla yalnız pul formasında hissə-hissə ödənilməsini nəzərdə tutmalıdır;
- Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankı (bundan sonra – Mərkəzi Bank) tərəfindən qeyri-standart kredit kimi təsnifləşdirilmiş kreditlər üzrə hüquqlar ipoteka örtüyünün tərkibinə daxil edilə bilməz;
- İpoteka örtüyünə daxil olan hüquqlarla əlaqəli olan daşınmaz əmlaklar ipoteka krediti üzrə öhdəliyin qüvvədə olduğu bütün müddət ərzində bazar qiyməti əsas götürülməklə və təmin etdiyi kreditin qalıq dəyərinin həcmindən az olmamaqla məhv olma və ya zədələnmə riskindən sığortalanmalıdır;
- İpoteka örtüyünə daxil olan hüquqlarla əlaqəli olan ipoteka müqavilələrində ipoteka saxlayanın razılığı olmadan ipoteka qoyan tərəfindən ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsini, digər öhdəliklərlə yüklənməsini, habelə ona dair başqa sərəncam verilməsini (vəsiyyət etmə halları istisna olmaqla), eləcə də ipoteka predmetinin salamatlığına ziyan vuran və ya pisləşməsinə səbəb olan hərəkətləri qadağan edən şərt olmalıdır.

**24.8. İpoteka örtüyündən daxil olan vəsaitlərin istifadəsi -** Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 1076-13-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş halların (emitentinin müflisləşməsi, məcburi ləğvi və öhdəliklərini yerinə yetirməməsi) baş verməsinədək ipoteka örtüyünə daxil edilmiş aktivlərdən daxil olan pul vəsaitləri Emitentin hesabında saxlanılır və öz mülahizəsi ilə istifadə olunur.

İpoteka örtüyündən daxil olan vəsaitlər Emissiya Prospektində nəzərdə tutulmuş qaydada və vaxtda ipoteka istiqrazları üzrə öhdəliklərin icra edilməsinə yönəldiləcəkdir.

**24.9. İpoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin girovu -** Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlər ipoteka istiqrazlarının emissiya prospektinin təsdiq edildiyi andan qanun üzrə istiqraz mülkiyyətçilərinin xeyrinə girov qoyulmuş hesab edilir. Qanun üzrə girov sonrakı dəyişikliklərə görə ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlərə sərəncamçının belə dəyişikliklərə yazılı icazə verdiyi andan şamil olunur. İstiqraz mülkiyyətçiləri emitentin digər ipoteka örtüyünün reyestri ilə ipoteka istiqrazı mülkiyyətçilərinin tələbləri tam ödənildikdən sonra bu reyestrə daxil edilmiş aktivlərin qalıq hissəsi üzərində emitentin digər kreditorlarına nisbətən bərabər qaydada üstünlük hüququna malikdirlər.

**24.10. İpoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin uçotu -** Aktivlər ipoteka örtüyünə daxil edildiyi andan onların uçotu Emitentin digər aktivlərindən ayrı aparılır. İpoteka örtüyünə daxil olan aktivlər üzərinə istiqraz mülkiyyətçilərindən başqa digər kreditorların tələblərinin ödənilməsi üçün həbs qoyula bilməz və həmin aktivlər üzrə tələb yönəldilə bilməz.

## 25. İpoteka örtüyünün reyestri

**25.1. İpoteka örtüyünün reyestrinin aparılması** - Emitent Sərəncamçının nəzarəti altında ipoteka örtüyünün reyestrini yaradır və aparır. Reyestrin formalaşdırılması, aparılması və ondan istifadə edilməsi elektron proqram təminatı vasitəsilə həyata keçirilir. Emitent elektron daşıyıçılarda mövcud olan məlumatların kağız daşıyıcılarda da əks olunmasını təmin etməlidir. İpoteka örtüyünün reyestrində müvafiq qeydin edildiyi andan aktivlər ipoteka örtüyünün

tərkibinə daxil edilmiş hesab olunur. İpoteka örtüyünə daxil olan hər aktiv reyestrə ayrıca yazı ilə daxil edilir.

**25.2. İpoteka örtüyünün reyestrinə daxil olan məlumatlar** - aşağıdakı məlumatların reyestrə daxil edilməsi tələb olunur:

- ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlər üzrə Emitentin hüquqlarını təsdiq edən sənədlərin rekvizitləri;
- ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin məbləği (əsas borc və faiz dərəcəsi), ödəniş müddətləri, yaxud bu məbləğləri müəyyənləşdirməyə imkan verən şərtlər;
- ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlər üzrə öhdəliklərin icra vəziyyəti;
- ipoteka örtüyünə daxil olan hüquqlarla əlaqəli olan ipoteka predmetinin adı, eyniləşdirilməsi üçün yetərli olan təsviri və olduğu yer;
- ipoteka örtüyünə daxil olan hüquqlarla əlaqəli olan ipoteka predmetinin müstəqil qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirilmiş dəyəri.

**25.3. İpoteka örtüyünün reyestrinə aid digər tələblər** - İpoteka örtüyünə daxil olan aktivlər yalnız Sərəncamçının icazəsi ilə ipoteka örtüyünün reyestrindən çıxarıla və ya başqa aktivlə əvəz edilə bilər. Sərəncamçı Emitentin ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlər barədə sərəncam verməsinə yalnız belə sərəncam qanunvericiliyə və emissiya prospektinə zidd olmadıqda icazə verə bilər. Reyestrin səhifələri tikilməli, nömrələnməli, Emitentin nizamnaməsi ilə müəyyən edilən səlahiyyətli şəxslər tərəfindən imzalanmalı və Emitentin möhürü ilə təsdiq edilməlidir. Emitent reyestrdə saxlanılan məlumatların ehtiyat nüsxəsinin hər gün yaradılmasını və növbəti 1 ay ərzində saxlanılmasını təmin edir.

## 26. İpoteka örtüyü üzrə Sərəncamçı

**26.1. Sərəncamçı barədə məlumat:**

Tam adı: Milli Depozit Mərkəzi
Qısaldılmış adı: MDM
VÖEN: 9900012631
Hüquqi ünvanı: Azərbaycan Respublikası, AZ1000, Bakı şəhəri, Bülbül prospekti 27
Faktiki ünvanı: Azərbaycan Respublikası, AZ1141, Bakı şəhəri, Həsən bəy Zərdabi prospekti 2A
Əlaqə telefonları: 994-12-4880840
Elektron poçt ünvanı: info@mdm.gov.az
İnternet şəbəkəsində rəsmi səhifəsi: https://mdm.gov.az/

**26.2. Sərəncamçının vəzifələri** – qanunvericilik və Emitentlə bağlanmış müqaviləyə əsasən Sərəncamçının hüquq və vəzifələri aşağıdakılardır:

- ən azı yarım ildə bir dəfədən az olmayaraq ipoteka örtüyünün qanunvericilik və emissiya prospektinin tələblərinə uyğunluğunu yoxlamaq;
- yoxlamanın nəticələri barədə hesabatı bir ay ərzində Mərkəzi Banka təqdim etmək. Hesabatın tərtib olunma tarixinə ipoteka örtüyünün reyestrinin surəti əlavə olunmalıdır;
- ipoteka örtüyü qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş tələblərə cavab vermədikdə, bu barədə Emitentə yazılı məlumat vermək və aşkar olunmuş pozuntuların aradan qaldırılmasını tələb etmək. Emitent tələbi aldığı tarixdən 10 iş günündən gec olmayaraq müəyyən edilmiş bütün çatışmazlıqları aradan qaldırmalı və bu barədə Sərəncamçıya müvafiq məlumatı və sənədləri təqdim etməlidir;
- ipoteka örtüyündə aşkar etdiyi, lakin Emitent tərəfindən aradan qaldırılmamış və istiqrazlar üzrə ödənişlər üçün əhəmiyyətli təhlükə yarada bilən pozuntular barədə Azərbaycan dilində

tərtib olunmuş bildirişi pozuntuların aradan qaldırılması üçün müəyyən edilmiş müddətin bitməsindən 5 iş günündən gec olmayaraq emissiya prospektinin dərc olunduğu kütləvi informasiya vasitəsində (həmin kütləvi informasiya vasitəsi fəaliyyət göstərmədikdə başqa kütləvi informasiya vasitəsində) açıqlamaq.

- istənilən vaxt ipoteka istiqrazları üzrə ödənişlər barədə Emitentdən məlumat tələb etmək və Emitentin müvafiq sənədlərini nəzərdən keçirmək. Emitent Sərəncamçının tələb etdiyi məlumat və sənədləri müraciəti aldığı tarixdən 3 iş günündən gec olmayaraq təqdim etməlidir;
- istiqraz mülkiyyətçilərinin müdafiəsi məqsədilə ipoteka örtüyü üzrə qanunvericilik və emissiya prospekti ilə müəyyən edilmiş digər hüquq və vəzifələri həyata keçirmək.

## 27. İpoteka örtüyünə tutmanın yönəldilməsi

**27.1. İpoteka örtüyünə tutmanın yönəldilməsi hüququnun yaranması** - Emitent müflis elan edildikdə, məcburi ləğv edildikdə, öhdəliklərin icra edilməsi ilə bağlı emissiya prospektinin hər hansı bir şərtini yerinə yetirmədikdə və ya qanun ilə müəyyən edilmiş öhdəliklərini davamlı olaraq pozduqda;

**27.2. İpoteka örtüyünə tutmanın yönəldilməsi zamanı əsas prinsiplər** - Emitent müflis elan edildikdə və ya məcburi qaydada ləğv edildikdə ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin heç biri ipoteka istiqrazları mülkiyyətçilərinin tələbləri tam ödənilənədək Emitentin digər kreditorları arasında bölüşdürülə bilməz. Emitent müflis elan edildikdə, məcburi ləğv edildikdə, öhdəliklərin icra edilməsi ilə bağlı emissiya prospektinin hər hansı bir şərtini yerinə yetirmədikdə və ya qanunvericilik və bu emissiya prospekti ilə müəyyən edilmiş öhdəliklərini davamlı olaraq pozduqda istiqraz mülkiyyətçiləri öz istiqrazları üzrə ödənişlərin vaxtından əvvəl həyata keçirilməsini tələb edə bilməzlər. Bu halda istiqraz mülkiyyətçiləri ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin satılması və onunla bağlı həyata keçirilən digər tədbirlərlə əlaqədar qanunvericiliyin tələblərinə əməl etməlidirlər.

**27.3. İpoteka örtüyünə tutmanın yönəldilməsi qaydası** - Emitent müflis elan edildikdə, məcburi ləğv edildikdə və ya öhdəliklərini yerinə yetirmədikdə Sərəncamçı müflis elan edilmə, məcburi ləğv edilmə və ya öhdəlikləri yerinə yetirməmə faktlarını təsdiqləyən məlumatı və mövcud sənədləri əlavə etməklə Mərkəzi Bankına yazılı məlumat verir. Mərkəzi Bank bu məlumatı aldığı gündən 5 iş günü ərzində həmin məlumata baxır və Emitentin müflis olması, məcburi ləğv edilməsi və ya öhdəliklərini yerinə yetirməməsi faktı təsdiq olunduğu halda ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin Sərəncamçının nəzarətinə verilməsi haqqında qərar qəbul edir və bu qərarı 1 iş günü ərzində Sərəncamçıya və Emitentə çatdırır. Qərar Sərəncamçıya və Emitentə çatdırıldığı gündən ipoteka örtüyünə daxil edilmiş aktivlərdən daxil olan gəlir ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin tərkibinə əlavə edilir və bu andan qanun üzrə ipoteka istiqrazları mülkiyyətçilərinin xeyrinə girov qoyulmuş hesab olunur. Bu zaman Sərəncamçı ipoteka örtüyündən əldə edilən gəlirin sahibliyə götürülməsi, saxlanması və toplanması üçün müvafiq tədbirləri görməlidir. Sərəncamçı müvafiq qərarı aldığı gündən 5 iş günü ərzində istiqraz mülkiyyətçilərinin hüquqlarının qorunması məqsədilə ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin satılması və ya idarə edilməsi şərtlərini hazırlayaraq təsdiq olunması üçün Mərkəzi Banka təqdim edir. Bu barədə daxil olmuş ərizəyə Mərkəzi Bank 5 iş günü ərzində baxır və müvafiq qərar qəbul edir. Bu qərardan sonra ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlər həmin şərtlərlə satıla bilər.

**27.4. İpoteka örtüyünün satılmasından əldə olunan vəsaitin bölüşdürülməsi** - İpoteka örtüyünün satılmasından əldə olunan vəsait aşağıdakı qaydada bölüşdürülür və vəsaitin qalan hissəsi Sərəncamçı tərəfindən Emitentin ümumi əmlakının tərkibinə daxil edilir:

- ipoteka örtüyünün idarə edilməsi və satılması ilə bağlı Sərəncamçının Emitentlə əvvəlcədən bağlanmış müqavilədə göstərilən xidmət haqqının ödənilməsinə;

–ipoteka örtüyünün satılması ilə bağlı cari öhdəliklərin ödənilməsinə;

–istiqrazlar üzrə öhdəliklərin icra edilməsinə.

İpoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin tam satılmasından sonra sərəncamçı ipoteka örtüyü ilə bağlı sənədləri və qalıq aktivləri emitentə, müflis olma və ya məcburi ləğv edilmə halında isə əmlak inzibatçısına təhvil verir və öz vəzifəsini yerinə yetirdiyi barədə Mərkəzi Banka yazılı məlumat verir.

27.5. **İpoteka örtüyünə tutmanın yönəldilməsi ilə bağlı digər müddəalar -** Emitentin müflis olduğu və ya məcburi ləğv edildiyi halda qanunvericilik və bu emissiya prospekti ilə müəyyən edilmiş öhdəliklərin tam icra edilməsinə qədər əmlak inzibatçısının ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin idarə edilməsi, satılması, əldə olunan vəsaitin bölüşdürülməsi və hər hansı başqa məsələ ilə bağlı Sərəncamçının fəaliyyətinə müdaxilə etməsinə yol verilmir.

Emitent ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin Sərəncamçının nəzarətinə verilməsi haqqında qərarla razı olmadıqda həmin qərarın ləğv edilməsi barədə inzibati qaydada və məhkəməyə müraciət edə bilər. Emitent və ya istənilən istiqraz mülkiyyətçisi ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlərin satılması və ya idarə edilməsi ilə bağlı prosedurların məhkəmə nəzarəti altında həyata keçirilməsi, yaxud Sərəncamçının digər şəxslə əvəz edilməsi barədə iddia ilə məhkəməyə müraciət edə bilər. Sərəncamçının dəyişdirilməsi məsələsinə baxılarkən yeni namizəd məhkəməyə Mərkəzi Bank tərəfindən təqdim edilir.

## 28. Əlavələr

### Əlavə 1. MALİYYƏ VƏZİYYƏTİ HAQQINDA HESABAT

| | 31 dekabr 2022-ci il | 31 dekabr 2021-ci il | 31 dekabr 2020-ci il (yenidən təqdim edilmiş) |
|---|---|---|---|
| **AKTİVLƏR** | | | |
| Pul vəsaitləri və onların ekvivalentləri | 41,289,287 | 22,743,539 | 176,502,989 |
| Banklarda yerləşdirilmiş depozitlər | 31,650,056 | 44,779,069 | 42,542,264 |
| Amortizasiya olunmuş dəyərdə borc alətləri | 84,571,480 | 119,743,784 | 110,449,737 |
| İpoteka kreditləri | 1,708,115,183 | 1,409,845,702 | 1,137,758,725 |
| Əmlak, avadanlıq və qeyri-maddi aktivlər | 18,226,084 | 20,256,973 | 14,636,446 |
| Aktivdən istifadə hüququ | 100,483 | 229,538 | 358,592 |
| Maliyyə icarəsi üzrə alınacaq vəsaitlər | 303,061,813 | 140,522,581 | 51,342,917 |
| Satmaq öhdəliyi ilə kirayə üçün yaşayış sahələri fondu | 212,219,005 | 253,350,713 | 243,635,447 |
| Digər aktivlər | 747,525 | 725,373 | 939,632 |
| **CƏMİ AKTİVLƏR** | **2,399,980,916** | **2,012,197,272** | **1,778,166,749** |
| | | | |
| **ÖHDƏLİKLƏR** | | | |
| Buraxılmış qiymətli kağızlar | 1,368,819,554 | 1,080,760,388 | 938,387,281 |
| Faiz subsidiyaları üzrə nəzərdə tutulmuş vəsait | 9,680,514 | 14,638,789 | 10,991,072 |
| Təxirə salınmış gəlirlər | 10,647,686 | 11,089,334 | 3,975,387 |
| Gələcək dövrün gəlirləri | 1,173,705 | 929,035 | 633,842 |
| İcarə öhdəlikləri | 110,198 | 238,943 | 363,820 |
| Digər öhdəliklər | 3,633,531 | 3,876,749 | 3,753,019 |
| **CƏMİ ÖHDƏLİKLƏR** | **1,394,065,188** | **1,111,533,238** | **958,104,421** |
| | | | |
| **KAPİTAL** | | | |
| Nizamnamə kapitalı | 893,000,000 | 798,000,000 | 637,000,000 |
| Əlavə ödənilmiş kapital | - | - | 90,000,000 |
| Kapital ehtiyatları | 102,664,034 | 93,062,328 | 85,834,261 |
| Bölüşdürülməmiş mənfəət | 10,251,694 | 9,601,706 | 7,228,067 |
| **CƏMİ KAPİTAL** | **1,005,915,728** | **900,664,034** | **820,062,328** |
| | | | |
| **CƏMİ ÖHDƏLİKLƏR VƏ KAPİTAL** | **2,399,980,916** | **2,012,197,272** | **1,778,166,749** |

## Əlavə 2. MƏNFƏƏT VƏ YA ZƏRƏR VƏ DİGƏR MƏCMU GƏLİR HAQQINDA HESABAT

| | **31 dekabr 2022-ci il tarixində başa çatmış il üzrə** | **31 dekabr 2021-ci il tarixində başa çatmış il üzrə** | **31 dekabr 2020-ci il tarixində başa çatmış il üzrə** |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Faiz gəlirləri | 65,991,851 | 56,251,866 | 41,486,186 |
| Faiz xərcləri | (35,536,670) | (28,550,267) | (21,195,996) |
| **Xalis faiz gəlirləri** | **30,455,181** | **27,701,599** | **20,290,190** |
| | | | |
| Gözlənilən kredit zərəri | (1,190,009) | (5,479,395) | (4,769,932) |
| Haqq və komissiya gəlirləri | 1,483,912 | 1,450,699 | 864,763 |
| Haqq və komissiya xərcləri | (1,299,980) | (1,047,885) | (1,168,316) |
| Digər gəlirlər | 1,330,975 | 1,058,385 | 969,438 |
| **Əməliyyat gəlirləri** | **30,780,079** | **23,683,403** | **16,186,143** |
| | | | |
| İnsan resursları üzrə xərclər | (5,534,453) | (5,178,010) | (4,916,471) |
| İnzibati və digər xərclər | (4,764,165) | (4,459,052) | (4,041,605) |
| **Vergidən əvvəlki mənfəət** | **20,481,461** | **14,046,341** | **7,228,067** |
| | | | |
| Mənfəət vergisi xərci | – | - | - |
| | | | |
| **İl üzrə mənfəət və cəmi məcmu gəlir** | **20,481,461** | **14,046,341** | **7,228,067** |

Əlavə 3. PUL VƏSAİTLƏRİNİN HƏRƏKƏTİ HAQQINDA HESABAT

| | 31 dekabr 2022-ci il tarixində başa çatmış il üzrə | 31 dekabr 2021-ci il tarixində başa çatmış il üzrə | 31 dekabr 2020-ci il tarixində başa çatmış il üzrə (yenidən təqdim edilmiş) |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **ƏMƏLİYYAT FƏALİYYƏTİ ÜZRƏ PUL VƏSAİTLƏRİNİN HƏRƏKƏTİ** | | | |
| Alınmış faizlər | 66,967,462 | 55,646,319 | 40,522,432 |
| Ödənilmiş faizlər | (35,784,909) | (25,865,060) | (20,502,769) |
| Alınmış haqq və komissiyalar | 1,742,744 | 1,867,218 | 1,103,955 |
| Ödənilmiş haqq və komissiyalar | (1,288,010) | (969,299) | (1,366,578) |
| Digər gəlirlər | 866,566 | 618,924 | 511,833 |
| İnsan resursları üzrə xərclərin ödənişi | (5,561,607) | (5,112,478) | (4,780,980) |
| İnzibati və digər xərclər üzrə ödənişlər | (2,346,068) | (2,100,232) | (2,078,904) |
| | | | |
| **Əməliyyat aktivlərində (artım)/azalma** | | | |
| | | | |
| Banklarda yerləşdirilmiş depozitlər | 13,000,000 | (6,000,000) | (23,000,000) |
| İpoteka kreditləri | (298,522,711) | (267,530,475) | (139,670,515) |
| Maliyyə icarəsi üzrə alınmış vəsaitlər | (162,878,973) | (92,891,245) | (53,375,052) |
| Satmaq öhdəliyi ilə kirayə üçün yaşayış sahələri fondu maddəsi üzrə dəyişikliklər | 30,901,941 | (14,159,903) | (43,047,846) |
| Digər aktivlər | 63,430 | 52,579 | (273,003) |
| | | | |
| **Əməliyyat öhdəliklərində (azalma)/artım** | | | |
| | | | |
| Faiz subsidiyaları üzrə hesablaşmalar | (5,155,559) | 3,642,695 | (5,821,248) |
| Digər öhdəliklər | (565,801) | (1,093,316) | 1,854,010 |
| **Əməliyyat fəaliyyətində istifadə edilən xalis pul vəsaitləri** | **(398,561,495)** | **(353,894,273)** | **(249,924,665)** |
| | | | |
| **İNVESTİSİYA FƏALİYYƏTİ ÜZRƏ PUL VƏSAİTLƏRİNİN HƏRƏKƏTİ** | | | |
| Amortizasiya olunmuş dəyərdə borc alətlərinin satın alınması | (19,999,989) | (87,815,468) | (116,669,371) |
| Amortizasiya olunmuş dəyərdə borc alətlərinin geri alınması | 54,099,411 | 77,580,400 | 38,513,815 |
| Əmlak, avadanlıq və qeyri-maddi aktivlərin alınması | (170,839) | (193,132) | (58,258) |
| | | | |
| **İnvestisiya fəaliyyəti üzrə daxil olan/ (istifadə edilən) xalis pul vəsaitləri** | **33,928,583** | **(10,428,200)** | **(78,213,814)** |
| | | | |
| **MALİYYƏ FƏALİYYƏTİ ÜZRƏ PUL VƏSAİTLƏRİNİN HƏRƏKƏTİ** | | | |

| | 31 dekabr 2022-ci il tarixində başa çatmış il üzrə | 31 dekabr 2021-ci il tarixində başa çatmış il üzrə | 31 dekabr 2020-ci il tarixində başa çatmış il üzrə (yenidən təqdim edilmiş) |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Dövlət büdcəsindən ayırmalar | 95,000,000 | 71,000,000 | 161,000,000 |
| Borc qiymətli kağızlarının buraxılmasından daxilolma | 509,939,665 | 280,043,332 | 250,831,348 |
| Ödənilmiş borc qiymətli kağızları | (114,667,250) | (77,681,830) | (43,028,333) |
| Borc qiymətli kağızlarının vaxtından əvvəl geri alışı | (106,960,000) | (62,664,679) | (308,006) |
| Ödənilmiş icarə öhdəlikləri | (133,755) | (133,800) | (87,300) |
| | | | |
| **Maliyyə fəaliyyətindən daxil olan xalis pul vəsaitləri** | **383,178,660** | **210,563,023** | **368,407,709** |
| | | | |
| PUL VƏSAİTLƏRİ VƏ ONLARIN EKVİVALENTLƏRİNDƏ XALİS ARTIM/(AZALMA) | 18,545,748 | (153,759,450) | 40,269,230 |
| PUL VƏSAİTLƏRİ VƏ ONLARIN EKVİVALENTLƏRİ: *ilin əvvəlinə* | 22,743,539 | 176,502,989 | 136,233,759 |
| PUL VƏSAİTLƏRİ VƏ ONLARIN EKVİVALENTLƏRİ: *ilin sonuna* | 41,289,287 | 22,743,539 | 176,502,989 |

Sahibkarların müvəkkil banklardan manat ilə aldıqları kreditlər üzrə hesablanmış faizlərin bir hissəsinə subsidiyanın ödənilməsi məqsədilə dövlət büdcəsindən 31 dekabr 2022-ci il tarixində tamamlanan il ərzində Fonda 5,000,000 AZN (2021: 16,500,000 AZN) məbləğində vəsait daxil olmuşdur. Fond tərəfindən dövr ərzində 10,155,559 AZN (2021: 12,857,306 AZN) məbləğində faiz subsidiyası ödənilmişdir.

31 dekabr 2022-ci ildə maliyyə icarəsi üzrə Fonda müştərilərdən 5,627,272 AZN (2021: 5,703,459 AZN) məbləğində vəsait daxil olmuşdur və satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi üçün yaşayış sahələrinin alınması məqsədi ilə təchizatçılara 149,830,710 AZN (2021: 112,754,607 AZN) məbləğində vəsait köçürülmüşdür.

Sahibkarların müvəkkil banklardan manatla aldıqları kreditlər üzrə hesablanmış faizlərin bir hissəsinə subsidiyanın ödənilməsi məqsədilə dövlət büdcəsindən 31 dekabr 2021-ci il tarixində tamamlanan il ərzində Fonda 16,500,000 AZN (31 dekabr 2020-ci il tarixində tamamlanan il üzrə: sıfır) daxill olmuşdur. Fond tərəfindən dövr ərzində 12,857,306 AZN ( 31 dekabr 2020-ci il tarixinə: 6,065,993 AZN) faiz subsidiyası ödənilmişdir.

## Əlavə 4. KAPİTALDA DƏYİŞİKLİKLƏR HAQQINDA HESABAT

| | Nizamnamə kapitalı | Əlavə ödənilmiş kapital | Dövlət ayırmaları | Kapital ehtiyatları | Bölüşdürülməmiş mənfəət | Cəmi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **31 dekabr 2019-cu il tarixinə qalıq** | **566,000,000** | - | - | **67,098,867** | **18,735,394** | **651,834,261** |
| Təsisçinin ayırmaları | - | 90,000,000 | - | - | - | 90,000,000 |
| Dövlət büdcəsindən ayırmalar | - | - | 71,000,000 | - | - | 71,000,000 |
| İl üzrə mənfəət və cəmi məcmu gəlir | - | - | - | - | 7,228,067 | 7,228,067 |
| Kapital ehtiyatları | - | - | - | 18,735,394 | (18,735,394) | - |
| Təsisçidən və dövlət büdcəsindən ayırmaların kapitallaşdırılması | 71,000,000 | - | (71,000,000) | - | - | - |
| **31 dekabr 2020-ci il tarixinə qalıq** | **637,000,000** | **90,000,000** | – | **85,834,261** | **7,228,067** | **820,062,328** |
| Dövlət büdcəsindən ayırmalar | - | - | 71,000,000 | - | - | 71,000,000 |
| İl üzrə mənfəət və cəmi məcmu gəlir | - | - | - | - | 14,046,341 | 14,046,341 |
| Təsisçisi eyni olan qurum ilə hesablaşmalar* | - | - | - | - | (4,444,635) | (4,444,635) |
| Kapital ehtiyatlarına transfer | - | - | - | 7,228,067 | (7,228,067) | - |
| Nizamnamə kapitalının artırılması | 161,000,000 | (90,000,000) | (71,000,000) | - | - | - |
| **31 dekabr 2021-ci il tarixinə qalıq** | **798,000,000** | - | | **93,062,328** | **9,601,706** | **900,664,034** |
| Dövlət büdcəsindən ayırmalar | - | - | 95,000,000 | - | - | 95,000,000 |
| İl üzrə mənfəət və cəmi məcmu gəlir | - | - | - | - | 20,481,461 | 20,481,461 |
| Təsisçisi eyni olan qurum ilə hesablaşmalar* | - | - | - | - | (10,229,767) | (10,229,767) |
| Kapital ehtiyatlarına transfer | - | - | - | 9,601,706 | (9,601,706) | - |
| Nizamnamə kapitalının artırılması | 95,000,000 | - | (95,000,000) | - | - | - |
| **31 dekabr 2022-ci il tarixinə qalıq** | **893,000,000** | - | - | **102,664,032** | **10,251,694** | **1,005,915,726** |

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2021-ci il 25 avqust tarixli 2871 nömrəli Sərəncamına əsasən Azərbaycan Respublikasının Vətən Müharibəsi Qəhrəmanlarının və onların ailə üzvlərinin sosial-məişət şəraitini yaxşılaşdırmaq məqsədilə 31 dekabr 2022-ci ildə bitən il üzrə Fondun balansında olan 10,229,767 AZN (2021: 4,444,635 AZN) dəyərində mənzillərin Fondun mənfəəti hesabına Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyinin balansına verilməsi təmin edilmişdir.