  
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ  
İPOTEKA VƏ KREDİT ZƏMANƏT FONDU

# İSTİQRAZLAR ÜZRƏ EMİSSIYA PROSPEKTİ

İdarə Heyətinin sədri

Fəxri Kazımov



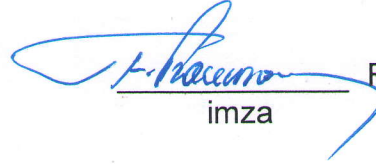
10 mart 2022-ci il

## Emissiya Prospektində təqdim edilmiş məlumatlara dair

### BƏYANAT

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

İdarə Heyətinin sədri

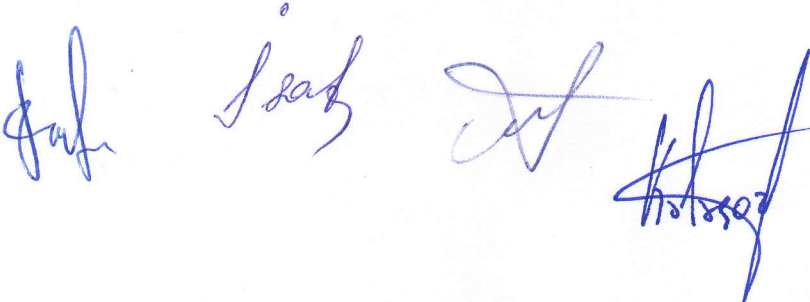
  
imza

Fəxri Kazımov

Maliyyə departamenti direktoru

  
imza

Fariz Axundov



# M Ü N D Ə R İ C A T

Xülasə ----- 4

## I. İstiqrazların Emitenti barədə tələb olunan məlumatlar

1. Emitentin auditorları barədə məlumat -----	9
2. Seçilmiş maliyyə məlumatı -----	9
3. Emitent barədə məlumat -----	9
4. Emitentin biznes icmalı -----	11
5. Digər təşkilatlarda iştirak -----	11
6. Tendensiyalar barədə məlumat -----	11
7. Gəlir proqnozu-----	12
8. Emitentin idarəetmə və nəzarət orqanları -----	12
9. İdarə Heyətinin işgüzar praktikası -----	13
10. Emitentin nizamnamə kapitalında mühüm iştirak payına sahib olan şəxslər -----	13
11. Emitentin maliyyə məlumatları -----	13
12. Emitent haqqında əlavə məlumatlar -----	14

## II. Təminatçı

1. Təminatçı barədə məlumat -----	15
-----------------------------------	----

## III. İstiqrazlar barədə məlumat

1. Əsas məlumat -----	16
2. İstiqrazlar barədə məlumat -----	16
3. Təklifin şərtləri -----	19
4. Ticarətə buraxılma və onun tənzimlənməsi -----	20
5. Kredit reytingləri -----	20

## IV. Təminatın təsviri və şərtləri

1. İpoteka örtüyü -----	21
2. İpoteka örtüyünün reyestri -----	22
3. İpoteka örtüyü üzrə Sərəncamçı -----	22
4. İpoteka örtüyünə tutmanın yönəldilməsi -----	23

## QOŞMA

1. Müstəqil auditor rəy və hesabatları -----	130 vərəq
--	-----------

## 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 investitorlara 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 - fonda, 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** - mövcud deyil.
- 2.5. **gəlir proqnozunun mövcud olduğu zaman bu barədə qeyd** – mövcud deyil.
- 2.6. **audit edilmiş maliyyə məlumatlarına dair auditorun rəyinin qısa təsviri** – Emitentin 2020-ci il üzrə illik maliyyə hesabatlarının auditini aparmış "RSM Azerbaijan" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin rəyinə əsasən 31 dekabr 2020-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*

	2019	2020	2021
<b>Mənfəət/(Zərər)</b>	18 735	7 228	9 503
<b>Məcmu kapital</b>	651 834	820 062	900 566
<b>Cəlb edilmiş vəsait</b>	723 878	931 373	1 131 187
<b>İpoteka kreditləri</b>	998 158	1 137 758	1 411 543

Son dərc olunmuş audit edilmiş maliyyə hesabatları Emitentin 2020-ci il üzrə fəaliyyətini əks etdir.

**2.8. emitentin ödəmə qabiliyyətinin qiymətləndirilməsinə 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 aldıkları kreditlərə təminatların verilməsi;
- yaşayış sahələrinin alınması və satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi;
- sahibkarların müvəkkil banklardan manatla aldıkları kreditlərə hesablanmış faizlərin bir hissəsinə dövlət büdcəsinin vəsaiti hesabına Azərbaycan Respublikası Prezidentinin müəyyən etdiyi hallarda və qaydada subsidiyaların verilməsi;
- kreditlərin anderraytinə, vəsaitdən təyinatına uyğun istifadəyə nəzarəti təmin etmək, habelə bank tərəfindən kredit reytingi modelinin tətbiqini yoxlamaq məqsədilə qanunla müəyyən olunmuş qaydada sahibkarlıq subyektlərində monitorinqlərin aparılmasının təmin edilməsi;
- istiqrazların emissiyası, həmçinin ipoteka kreditləşməsi sahəsində likvidliyin təmin olunması, Fondun 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** - adlı, sənədsiz, faizli ipoteka istiqrazı.

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

**3.3. istiqrazlarla təsbit olunan məhdudiyətlər** - 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 7920 gündür və son ödəniş tarixi bu Emissiya Prospekti daxilində emissiya edilən istiqrazların ilk yerləşdirilmə tarixindən etibarən 7921-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** – 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](http://www.mcgf.gov.az)), “BFB” QSC-nin rəsmi internet səhifəsində ([www.bse.az](http://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:

$$N_p = P * \text{Nom} * 180 / (360 / 100),$$

*burada,*

**N<sub>p</sub>** – 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** - 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 ödənilməsinə 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 ödənilməsinə 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 mövqələrinin 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 aldıkları 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, yerləşdirmənin 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 - Emissiya prospektində dəyişikliklər "Qiymətli kağızlar bazarı haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 10-cu maddəsi ilə nəzərdə tutulmuş qaydada edilir.

#### 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), Milli Depozit Mərkəzi (MDM), anderrayter iştirak edirlər.

BFB – istiqrazların investora kütləvi təklifi, istiqrazlara alqı-satqı əməliyyatlarının aparılmasını təmin edir.

MDM - istiqrazların saxlanması, uçuşu, onlarla təsbit edilmiş hüquqların təsdiqi, öhdəliklərlə yüklənməsi, qiymətli kağız mülkiyyətçilərinin hesablarının uçuşunun 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 Məcəlləsinin 123-cü maddəsinə müvafiq olaraq ödəmə mənbəyində vergi tutulur.

Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinin 102.1.22.-ci maddəsinə əsasən fiziki şəxslər 2016-cı il fevralın 1-dən etibarən 7 (yeddi) il müddətində yerli bank və xarici bankın Azərbaycan Respublikasında fəaliyyət göstərən filialı tərəfindən fiziki şəxslərin əmanəti üzrə ödənilən illik faiz gəlirləri, habelə emitent tərəfindən investisiya qiymətli kağızları üzrə ödənilən dividend, diskont (istiqrazların nominalından aşağı yerləşdirilməsi nəticəsində yaranmış fərq) və faiz gəlirləri üzrə gəlir vergisindən azaddırlar.



## I. HİSSƏ

### (İstiqrazların Emitenti barədə tələb olunan məlumatlar)

#### 1. Emitentin auditorları barədə məlumat

##### 1.1. 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
2021	"Baker Tilly Audit Azerbaijan" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti	102a Cəlil Məmmədquluzadə küçəsi, Bakı AZ1022, Azərbaycan	Baker Tilly International
2020	"RSM Azerbaijan" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti	Dəmirçi Plaza Xocalı prospekti 37, Bakı AZ1025 Azərbaycan	RSM International
2019	"RSM Azerbaijan" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti	Dəmirçi Plaza Xocalı prospekti 37, Bakı AZ1025 Azərbaycan	RSM International

##### 1.2. 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.

#### 2. Seçilmiş maliyyə məlumatı

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

*min manat*

	2019	2020	2021
<b>Mənfəət/(Zərər)</b>	18 735	7 228	9 503
<b>Məcmu kapital</b>	651 834	820 062	900 566
<b>Cəlb edilmiş vəsait</b>	723 878	931 373	1 131 187
<b>İpoteka kreditləri</b>	998 158	1 137 758	1 411 543

#### 3. Emitent barədə məlumat

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

##### 3.2. 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, qeydiyyatı alındığı tarix 19 fevral 2018-ci ildir.

**3.3. 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 qeydiyyatı alınmışdır.

**3.4. Emitentin olduğu yer, poçt ünvanı, elektron poçt ünvanı, emitentin internet sahifəsinin ünvanı və əlaqə telefonları -**

Bakı şəhəri, Bülbül prospekti 40, AZ 1014,

Elektron poçt ünvanı: info@mcgf.gov.az

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

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

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

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

*mln manat*

<b>Əsas investisiyalar</b>	<b>01.03.2022</b>
<b>Maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditləri</b>	1 442.0
<b>Digər maliyyə aktivləri</b>	169.0

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

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

Yerləşdiyi ünvan: AZ1025, Bakı, Xətai rayonu, Babək pr, Ə.Quliyev 11/31, Babək Plaza  
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

#### **4. Emitentin biznesinin icmalı**

- 4.1. Emitentin satılmış məhsullarının və ya göstərilmiş xidmətlərinin əsas kateqoriyalarını göstərərək emitentin əsas fəaliyyətlərinin təsviri** - Emitent əsas fəaliyyətləri Emitentin Nizamnaməsinin 2-ci hissəsi ilə müəyyən edilir.
- 4.2. Təqdim olunmuş yeni məhsul və ya xidmətlər barədə məlumat, onların inkişaf statusu** - mövcud deyil.
- 4.3. 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 müvəkkil banklardan manatla aldığı 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.
- 4.4. Emitentin rəqabət mövqeyinə dair bəyanatı olduğu halda onun əsaslandırılması** – mövcud deyil.

#### **5. Digər təşkilatlarda iştirak**

- 5.1. Emitentin digər hüquqi şəxslərdə qısa təsviri** - mövcud deyil.
- 5.2. Emitent daxil olduğu qruplardan asılılığı və bu asılılığın səbəbi** - mövcud deyil.

#### **6. Tendensiyalar barədə məlumat**

- 6.1. Audit edilmiş maliyyə hesabatlarının son dərc olunma tarixindən etibarən emitentin emissiya prospektində mənfə dəyişiklik olmadığı barədə məlumat** – audit edilmiş maliyyə hesabatlarının son dərc olunma tarixindən etibarən Emitentin Emissiya Prospektində mənfə dəyişikliyə səbəb ola biləcək hər hansı bir hadisə baş verməmişdir.
- 6.2. 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 agent 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 həcmi və strukturunu müəyyən edir.

## 7. Gəlir proqnozu

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

7.2. 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 kənar olan amillər və fərziyyələr arasındakı fərq aydın şəkildə göstərilməlidir - mövcud deyil

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

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

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

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

8.1. Emitentin idarəetmə orqanlarının hər bir üzvü barədə məlumat:

8.1.1. adı, soyadı, atasının adı

Emitentin Himayəçilik Şurası barədə məlumat:

Nö	Adı, soyadı, atasının adı	Vəzifə
1.	İlqar Fətizadə Fəti oğlu	Himayəçilik Şurasının üzvü
2.	Elnur Əliyev Aydın oğlu	Himayəçilik Şurasının üzvü
3.	Anar Əliyev Rəhim oğlu	Himayəçilik Şurasının üzvü
4.	Vadim Xubanov Ələddin oğlu	Himayəçilik Şurasının üzvü
5.	Kamil Heydərov Qafar oğlu	Himayəçilik Şurasının üzvü

Emitentin İdarə Heyəti barədə məlumat:

Nö	Adı, soyadı, atasının adı	Vəzifə
1.	Fəxri Kazımov Xan Hüseyin oğlu	İdarə Heyətinin sədri
2.	Ramil Tahirov Şakir oğlu	İdarə Heyəti sədrinin müavini

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

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

**8.1.3. xidməti vəzifələri ilə şəxsi maraqları arasında ziddiyyət yarana biləcəyi hallarda maraqların toqquşması barədə hesabat - mövcud deyil.**

## **9. İdarə Heyətinin işgüzar praktikası**

**9.1. 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.

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

## **10. Emitentin nizamnamə kapitalında mühüm iştirak payına sahib olan şəxslər**

**10.1. 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.

**10.2. Mühüm iştirak payına sahib olan şəxslər tərəfindən emitentə nəzarətin xüsusiyyəti və bu nəzarətin sui-istifadə edilmədiyinə əmin olmaq üçün lazımı 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.

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

## **11. Emitentin maliyyə məlumatları**

**11.1. Emitentin başa çatmış son iki maliyyə ili üzrə audit edilmiş maliyyə hesabatları -** əlavə olunur.

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

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

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

**11.5. 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 hesabatı audit rəyi əlavə edilməlidir. Rüblük və ya yarımillik maliyyə hesabatı audit edilmədikdə bu qeyd edilməlidir –** mövcud deyil.

**11.6. 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 - əlavə olunur.**

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

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

## **12. Emitent haqqında əlavə məlumatlar**

**12.1. 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 ayrımlar hesabına formalaşır. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2021-ci il 3 may tarixli 1327 nömrəli Fərmanı ilə Emitentin nizamnamə kapitalı 798 mln. manat müəyyən olunmuşdur.

### **12.2. Emitentin nizamnaməsi barədə məlumat**

<b>fəaliyyət və məqsədlərin təsviri</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Uzunmüddətli ipoteka kreditləşməsi və yaşayış sahələrini alaraq satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi vasitəsilə Azərbaycan Respublikası əhalisinin yaşayış sahəsi ilə təmin edilməsi mexanizmlərini yaratmaq;</li><li>– ipoteka kreditləşməsinə yerli və xarici maliyyə resurslarının cəlb olunmasına köməklik göstərmək;</li><li>– sahibkarların müvəkkil banklardan manatla aldıkları kreditlərə təminat və həmin kreditlərə hesablanmış faizlərin bir hissəsinə subsidiya vermək.</li></ul>
<b>idareetmə və nəzarət orqanlarının səlahiyyətləri barədə müddələrin icmalı</b>	<p><b>Himayəçilik Şurası</b> – Emitentə ümumi rəhbərliyi və nəzarəti həyata keçirir və vəzifələri Emitentin Nizamnaməsinin 4-ci hissəsi ilə müəyyən edilir.</p> <p><b>İdarə Heyəti</b> – Emitentin fəaliyyətinə cari rəhbərliyi həyata keçirir və vəzifələri Emitentin Nizamnaməsinin 5-ci hissəsi ilə müəyyən edilir.</p>

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

## **II. HİSSƏ**

### **(Təminatçı)**

- 1. Təminatçı barədə məlumat** - İpoteka örtüyünə daxil olan aktivlər üzrə hüquqlar Emitentə məxsus olduğundan, Emitent eyni zamanda Təminatçı rolunda çıxış edir. **Müvafiq məlumatlar üçün I hissəyə bax.**

### III. HİSSƏ

#### (İstiqrazlar barədə məlumat)

##### 1. Əsas məlumat

##### 1.1. Emissiyada iştirak edən şəxslərin maraqları, o cümlədən maraqların toqquşması, barədə ətraflı məlumat -

istiqrazların yerləşdirilməsi zamanı "Bakı Fond Birjası" QSC (BFB), Milli Depozit Mərkəzi (MDM), anderrayter iştirak edirlər.

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

MDM -istiqrazların saxlanması, 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.

##### 1.2. 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.

##### 1.3. 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.

##### 1.4. Əldə olunan vəsaitlərin digər müəssisələrinin alışıni 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.

##### 2. İstiqrazlar barədə məlumat

##### 2.1. Qiymətli kağızların emissiyasını tənzimləyən qanunvericilik - Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, "Qiymətli kağızlar bazarı haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu və digər normativ hüquqi aktları.

##### 2.2. İstiqrazların növü - adlı, sənədsiz, faizli ipoteka istiqrazları.

##### 2.3. 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 (bir min) AZN, sayı 20 000 (iyirmi min) ədəddir.

Emitentin hazırda dövriyyədə ümumi nominal dəyəri 1,098,750,002 manat olmaqla 1 098 750 (bir milyon doxsan səkkiz min yeddi yüz əlli) ədəd istiqrazı var.

##### 2.4. İstiqrazların valyutası - AZN.

##### 2.5. 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:** AZ1025, Bakı şəhəri, Babək prosp, Ə. Quliyev küç. 11/31, Babək plaza, C bloku , 9-cu mərtəbə.

**2.6. İstiqrazların reytingi və bu reytingə təsir edən amillər barədə məlumat** - "Fitch Ratings" reyting agentliyi 25.11.2021-ci il tarixli qərarı ilə Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun uzunmüddətli kredit reytingini "BB+" olaraq təsdiqləyib.

**2.7. 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.

**2.8. İstiqrazlar üzrə gəlirliyin faiz dərəcəsi (müəyyən olduqda)** - illik 3 (üç) %.

**2.9. 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 7920 gündür və son ödəniş tarixi bu Emissiya Prospekti daxilində emissiya edilən istiqrazların ilk yerləşdirilmə tarixindən etibarən 7921-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 dəyərini (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 ödənilməsi və ya gecikdirildiyi halda ipoteka istiqrazları üzrə əsas borcun son ödəniş tarixi də müvafiq qaydada dəyişdirilir.

**2.10. 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.

**2.11. Faiz dərəcəsi müəyyən olunmadığı halda istiqrazın faiz dərəcəsinin hesablanması üsulu** - faiz dərəcəsi müəyyən olunmuşdur.

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

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

**2.14. Təminatın dəyərini 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 dəyərini ödənilməmiş hissəsinin 110 faizindən az deyil;
- ipoteka örtüyünün dəyəri ilə bağlı hesablama ipoteka örtüyünə daxil edilən hər bir kredit üzrə əsas borcun həmin krediti təmin edən ipoteka predmetinin bazar dəyərini 80 faizindən çox olmayan hissəsi daxil edilmişdir;
- ipoteka örtüyünə daxil olan aktivlər üzrə faiz ödənişləri ipoteka istiqrazları üzrə faizlərin ödənilməsinə 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 ödənilməsinə nəzərdə tutur.

**2.15. İstiqrazların geri satın alınmasının şərtləri** - Emitent üzərinə istiqrazların geri satın alınması öhdəliyini götürür.

**2.16. 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:

$$N_p = P * Nom * 180 / (360 / 100),$$

*burada,*

**N<sub>p</sub>** – hesablama dövründə istiqrazlar üzrə hesablanmış faizlərin məbləği;

**P** - istiqrazın illik gəlirlik dərəcəsinin rəqəmlə ifadəsi;

**Nom** – istiqrazın nominal dəyəri (nominalın ödənilməmiş hissəsi)

**2.17. Investorları təmsil edən təşkilat barədə (olduqda) məlumat** - mövcud deyil.

**2.18. İstiqrazların emissiyası haqqında qərarın qəbul edilməsi tarixi, nömrəsi və qərarı qəbul etmiş emitentin idarəetmə orqanının adı** - Emitentin İdarə Heyətinin 10 mart 2022-ci il tarixli 07-2022 nömrəli qərarı

**2.19. İstiqrazların əldə edilməsi üçün məhdudiyətlər** - mövcud deyil

**2.20. İstiqraz üzrə gəlirlərdən mənbədə verginin tutulması barədə məlumat** – istiqraz mülkiyyətçilərinin istiqrazlar üzrə faiz gəlirindən Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinin 123-cü maddəsinə müvafiq olaraq ödəmə mənbəyində vergi tutulur.

Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinin 102.1.22.-ci maddəsinə əsasən fiziki şəxslər 2016-cı il fevralın 1-dən etibarən 7 (yeddi) il müddətində yerli bank və xarici bankın Azərbaycan Respublikasında fəaliyyət göstərən filialı tərəfindən fiziki şəxslərin əmanəti üzrə ödənilən illik faiz gəlirləri, habelə emitent tərəfindən investisiya qiymətli kağızları üzrə ödənilən dividend, diskont (istiqrazların nominalından aşağı yerləşdirilməsi nəticəsində yaranmış fərq) və faiz gəlirləri üzrə gəlir vergisindən azaddırlar.

### **3. Təklifin şərtləri**

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

İstiqrazların buraxılışı dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra 30 gün ərzində Emitent tərəfindən hərracın keçirilmə tarixi, yerləşdirilmənin başlanma 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.

**3.2. Təklifin qüvvədə olduğu müddət ərzində prospektə düzəlişlərin edilə biləcəyi müddət və düzəlişlərin edilməsi qaydası** - Emissiya prospektində dəyişikliklər “Qiymətli kağızlar bazarı haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 10-cu maddəsi ilə nəzərdə tutulmuş qaydada edilir.

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

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

**3.4. İstiqrazlara abunə yazılışı barədə məlumat** - nəzərdə tutulmamışdır.

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

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

**3.6. İstiqrazların dəyərinin ödənilməsi və investorların istiqrazlarla təchizatı şərtləri və qaydası** - istiqrazların alınması köçürmə yolu ilə anderrayter vasitəsilə həyata keçirilir. Müştəri tərəfindən hesab üzrə sərəncam verildiyi andan investisiya şirkəti müştərinin “depo” hesabında mövcud olan və həmin sərəncamda göstərilən qiymətli kağızlar barədə məlumat və mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənəd almaq hüququna malikdir.

**3.7. Potensial investorların müxtəlif kateqoriyaları barədə məlumat** – istiqrazların investorları kateqoriyaları dairəsinə dair hər hansı bir məhdudiyət yoxdur

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

- 3.9. İstiqrazların təklif qiyməti** - istiqrazlar cari bazar qiyməti ilə təklif ediləcək. İstiqrazların cari bazar qiyməti istiqrazların nominalı (1000 (bir min) manat) və yerləşdirmə tarixində hesablanmış faiz gəlirinin cəminə bərabərdir.
- 3.10. İstiqraz alıcısının ödəməli olduğu vergi və xərclərin məbləği** - İstiqraz mülkiyyətçilərinin istiqrazlar üzrə faiz gəlirindən Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinin 123-cü maddəsinə müvafiq olaraq vergi tutulur. Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinin 102.1.22.-ci maddəsinə əsasən fiziki şəxslər 2016-cı il fevralın 1-dən etibarən 7 (yeddi) il müddətində emitent tərəfindən investisiya qiymətli kağızları üzrə ödənilən dividend, diskont (istiqrazların nominalından aşağı yerləşdirilməsi nəticəsində yaranmış fərq) və faiz gəlirləri üzrə gəlir vergisindən azaddırlar.
- 3.11. 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 Investisiya Şirkəti" Açıq Səhmdar Cəmiyyəti  
Qısaldılmış adı: "Unicapital Investisiya 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: Investisiya şirkəti, 08.01.2016-cı il tarixli 087910 sayılı 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.
- 3.12. Anderraytinq müqaviləsinin bağlandığı və ya bağlanacağı vaxtı** – anderraytinq müqaviləsi 02.03.2022-ci il tarixində bağlanılıb

#### **4. Ticarətə buraxılma və onun tənzimlənməsi**

- 4.1. İstiqrazların tənzimlənen bazarda ticarətə buraxılması barədə emitent tərəfindən müraciətin edilməsinin nəzərdə tutulub tutulmaması barədə məlumat. Belə bir müraciətin edilməsi nəzərdə tutulduğu halda istiqrazların ticarətə buraxılacağı tənzimlənen bazar barədə məlumat və ticarətə buraxılmanın şərtləri** - - istiqrazların "Bakı Fond Birjası" QSC-nin (BFB) ticarət sistemində kütləvi təklif vasitəsilə yerləşdirilməsi nəzərdə tutulur.
- 4.2.** Market meyker(lər) barədə məlumat - mövcud deyil.

#### **5. Kredit reytingləri**

- 5.1.** Reyting prosesində emitentin sorğusu və ya emitentlə əməkdaşlıq nəticəsində emitent və ya onun borc qiymətli kağızları üçün təyin olunmuş kredit reytingləri - "Fitch Ratings" reyting agentliyi 25.11.2021-ci il tarixli qərarı ilə Emitentin uzunmüddətli kredit reytingini ölkənin suveren reytinginə bərabər "BB+" olaraq təsdiqləyib.

## IV. HİSSƏ

### Təminatın təsviri və şərtləri

#### 1. İpoteka örtüyü

- 1.1. **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.
- 1.2. **İpoteka örtüyünün dəyəri:** Buraxılışa daxil olan istiqrazların təminatı olacaq ipoteka kreditləri ilə bağlı Emitentin tələb hüquqlarının ümumi dəyəri 23,466,269.48 (iyirmi üç milyon dörd yüz altmış altı min iki yüz altmış doqquz manat qırx səkkiz qəpik) manat təşkil edir. Təminatın tərkibi və dəyişməsi ilə bağlı məlumat mütəmadi olaraq MDM-in rəsmi internet sahifəsində ([www.mdm.az](http://www.mdm.az)) açıqlanacaqdır.
- 1.3. **İpoteka örtüyünün tərkibi** - qoşmada əks olunur.
- 1.4. **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.
- 1.5. **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 “Xülasə” bölməsinin 3.5-ci bəndi, habelə III hissəsinin 2.9-cu bəndləri ilə tənzimlənir.
- 1.6. **İpoteka istiqrazlarının ödənişi ilə bağlı məlumatın dərc ediləcəyi kütləvi informasiya vasitələri barədə məlumat** - “Bakı Fond Birjası” QSC-nin [www.bfb.az](http://www.bfb.az) və Emitentin [www.mcgf.az](http://www.mcgf.az) internet sahifəsində açıqlanacaqdır.
- 1.7. **İpoteka örtüyünə dair tələblər** - İpoteka örtüyünə dair tələblər Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 1076-9-cu maddəsi ilə müəyyən edilir.
- 1.8. **İpoteka örtüyündən daxil olan vəsaitlərin istifadəsi** - Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 1076-13-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş halların (emitentin 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.  
Emissiya Prospektində nəzərdə tutulmuş qaydada və vaxtda ipoteka istiqrazları üzrə əsas borcun ödənilməsinə yönəldilməsi nəzərdə tutulur.
- 1.9. **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.
- 1.10. **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.

## **2. İpoteka örtüyünün reyestri**

**2.1. 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 daşıyıcılarda 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.

**2.2. 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.

**2.3. 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 reyestrə saxlanılan məlumatların ehtiyat nüsxəsinin hər gün yaradılmasını və növbəti 1 ay ərzində saxlanılmasını təmin edir.

## **3. İpoteka örtüyü üzrə Sərəncamçı**

### **3.1. Sərəncamçı barədə məlumat:**

Tam adı: Azərbaycan Respublikasının 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.az

İnternet şəbəkəsində rəsmi səhifəsi: www.mdm.az

**3.2. 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.

**4. İpoteka örtüyünə tutmanın yönəldilməsi** - Emitentin müflisləşməsi, məcburi ləğvi və öhdəliklərini yerinə yetirməməsi zamanı ipoteka örtüyünə tutmanın yönəldilməsi qaydası Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 1076-13-cü maddəsi ilə müəyyən edilir.