



AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ
İPOTEKA VƏ KREDİT ZƏMANƏT FONDU

İSTİQRAZLAR ÜZRƏ BAZA EMISSİYA PROSPEKTİ

İdarə Heyətinin sədri

Fəxri Kazımov



9 yanvar 2020-ci il

Baza Emissiya Prospektində təqdim edilmiş məlumatlara dair

BƏYANAT

Biz, aşağıda imzalayan şəxslər, bu Baza Emissiya Prospektinin tərtib edilməsində iştirak etmiş və Baza 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 departamentinin 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	10
4. Emitentin biznes icmalı	11
5. Digər təşkilatlarda iştirak	12
6. Tendensiyalar barədə məlumat	12
7. Gəlir proqnozu.....	13
8. Emitentin idarəetmə və nəzarət orqanları	13
9. İdarə Heyətinin işgüzar praktikası	15
10. Emitentin nizamnamə kapitalında mühüm iştirak payına sahib olan şəxslər	15
11. Emitentin maliyyə məlumatları	15
12. Emitent haqqında əlavə məlumatlar	16

II. Təminatçı

1. Təminatçı barədə məlumat	20
-----------------------------------	----

III. İstiqrazlar barədə məlumat

1. Əsas məlumat	21
2. İstiqrazlar barədə məlumat	21

IV. Təminatın təsviri və şərtləri

1. İpoteka örtüyü	25
2. İpoteka örtüyünün reyestri	26
3. İpoteka örtüyü üzrə Sərəncamçı	27
4. İpoteka örtüyünə tutmanın yönəldilməsi	28

QOŞMA

1. Müstəqil auditor rəy və hesabatları	119 vərəq
--	-----------

XÜLASƏ

1. Xəbərdarlıqlar

- 1.1. bu sənəd Baza Emissiya Prospektinin giriş hissəsidir;
- 1.2. qiymətli kağızlara investisiya etmək barədə hər hansı bir qərar investorun Baza Emissiya Prospektini oxuduqdan sonra həyata keçirilməlidir;
- 1.3. Baza 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 Baza 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 tendensiya**ların təsviri:
 - **İqtisadi aktivlik və ÜDM-in artması.** Qeyri-neft sektorunun inkişafı sahibkarlıq subyektlərinin maliyyə resurslarına tələbinin artmasına şərait yaradır. İqtisadi aktivliyin artması eyni zamanda əhəlinin istehlak davranışına təsir edir, vətəndaşların ipoteka kreditlərinə tələbinin artmasına səbəb olur. Qeyd olunan tendensiya 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 2018-ci il üzrə illik maliyyə hesabatlarının auditini aparmış "RSM Azerbaijan" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin rəyinə əsasən 31 dekabr 2018-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

	2016	2017	2018	2019
Mənfəət/(Zərər)	7 054	15 056	19 456	18 641
Məcmu kapital	348 134	413 190	533 099	651 781
Cəlb edilmiş vəsait	337 502	538 590	692 598	723 878
İpoteka kreditləri	537 487	683 691	886 489	997 337

Son dərc olunmuş audit edilmiş maliyyə hesabatları Emitentin 2018-ci il üzrə fəaliyyətini əks etdir.

2.8. emitentin ödəmə qabiliyyətinin qiymətləndirilməsinə təsir edən ən son hadisələr

- Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2019-cu il 16 dekabr 2019-cu il tarixli 880 nömrəli Fərmanı ilə Emitentin nizamnamə kapitalı 566 mln. manatdan 637 mln. manatadək artırılmışdır.

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 anderraytinginə, 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 məhdudiyyətlər - mövcud deyil.

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

- istiqrazın tədavül müddəti ərzində Emitentdən bu Baza 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 Baza 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 6840 gündür və son ödəniş tarixi bu Baza Emissiya Prospekti daxilində emissiya edilən istiqrazların ilk yerləşdirilmə tarixindən etibarən 6841-ci gündür. İstiqrazların nominal dəyəri faizlərlə eyni gündə, yəni bu Baza 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 ödənilməsi 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 götürür.

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:

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

burada,

N_p – 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 hesablama 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 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 aldıkları kreditlərə verilmiş zəmanətlər üzrə yarana biləcək ödənişlər, müvəkkil bankların biznes kreditləşməsi siyasəti.

5. Təklif

5.1. emissiyanın səbəbi

- ipoteka kreditləşməsinə maliyyə resurslarının cəlb edilməsi vasitəsilə Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsinin davamlı və sabit şəkildə təmin edilməsi.

5.2. təklifin şərtlərinin təsviri

- istiqrazlar "Bakı Fond Birjası" QSC-nin (BFB) daxili qaydaları əsasında kütləvi təklif üsulu ilə hərrac vasitəsi ilə yerləşdiriləcək. Baza Emissiya Prospekti daxilində buraxılan hər istiqraz buraxılışının şərtləri barədə əlavə məlumat Baza Emissiya Prospektinin Yekun Şərtlərində açıqlanacaq.

5.3. emissiyada iştirak edən şəxslərin maraqları, o cümlədən maraqların toqquşması, barədə ətraflı məlumat

- 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
2018	"RSM Azerbaijan" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti	Dəmirçi Plaza Xocalı prospekti 37, Bakı AZ1025 Azərbaycan	RSM International
2017	"Baker Tilly Azerbaijan" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti	Dəmirçi Plaza Xocalı prospekti 37, Bakı AZ1025 Azərbaycan	Baker Tilly International
2016	"KPMG Audit Azərbaycan" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti	Azərbaycan, Bakı şəhəri, Neftçilər pr. 153, Port Baku, Cənub qülləsi, 12-ci mərtəbə, AZ1010	"KPMG International" LLP şirkətlər qrupu

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

	2016	2017	2018	2019
Mənfəət/(Zərər)	7 054	15 056	19 456	18 641
Məcmu kapital	348 134	413 190	533 099	651 781
Cəlb edilmiş vəsait	337 502	538 590	692 598	723 878
İpoteka kreditləri	537 487	683 691	886 489	997 337

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, qeydiyyatata 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 bəndi ilə Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun Nizamnaməsi təsdiq edilmişdir. Emitent 19 fevral 2018-ci il tarixində 1118-QK8-0060 nömrəsi ilə Ədliyyə Nazirliyinin Qeydiyyat və notariat baş idarəsində qeydiyyata 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:

<i>min manat</i>	
Əsas investisiyalar	31.12.2019
Maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditləri	997 337
Digər maliyyə aktivləri	51 706

3.6. İdarəetmə orqanlarının emitentin gələcək investisiyaları ilə bağlı öhdəliklər və həmin öhdəlikləri yerinə yetirmək üçün lazım olan maliyyə vəsaiti mənbələri ilə bağlı məlumat - Emitentin əsas fəaliyyət istiqamətlərindən biri ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsidir. İpoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi mənbəyi ipoteka istiqrazlarının emissiyasıdır.

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 sahifəsi: 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 Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2017-ci il 25 dekabr tarixli 1760 nömrəli Fərmanı ilə təsdiqlənmiş Nizamnaməsinə əsasən aşağıdakı istiqamətlər üzrə fəaliyyət göstərir:

- ipoteka, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditləşməsinə həyata keçirir;
- yaşayış sahələrini alır və satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verir;
- ipoteka kreditləri üzrə təminatlar, sahibkarların müvəkkil banklardan manatla aldıkları kreditlərə təminatlar verir;
- sahibkarların müvəkkil banklardan manatla aldıkları kreditlərə hesablanmış faizlərin bir hissəsinə dövlət büdcəsinin vəsaiti hesabına Azərbaycan Respublikası Prezidentinin müəyyən etdiyi hallarda və qaydada subsidiyalar verir;
- kreditlərin anderraytinginə, vəsaitdən təyinatına uyğun istifadəyə nəzarəti təmin etmək, habelə bank tərəfindən kredit reytingi modelinin tətbiqini yoxlamaq məqsədilə qanunla müəyyən olunmuş qaydada sahibkarlıq subyektlərində monitorinqlərin aparılmasını təmin edir;
- "Elektron ipoteka" sistemini təşkil edir və onun fəaliyyətini təmin edir;
- 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.

4.2. Təqdim olunmuş yeni məhsul və ya xidmətlər barədə məlumat, onların inkişaf statusu - Emitentin Nizamnaməsinə əsasən Emitent Azərbaycan Respublikasında əhalinin yaşayış sahəsi ilə uzunmüddətli ipoteka kreditləşməsi vasitəsilə təmin edilməsi mexanizminin yaradılması, ipoteka kreditləşməsinə yerli və xarici maliyyə resurslarının cəlb olunmasına kömək göstərilməsi ilə bağlı işlərin yerinə yetirilməsi,

sahibkarların müvəkkil banklardan manatla aldıkları kreditlərə təminatın verilməsi və həmin kreditlərə hesablanmış faizlərin bir hissəsinə dövlət vəsaiti hesabına subsidiyanın verilməsi ilə yanaşı yeni fəaliyyət istiqamətləri olan ipoteka kreditləri üzrə təminatların verilməsi, yaşayış sahələrinin satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi üzrə xidmətlər göstərir.

- 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 mexanizminin yaradılması, ipoteka kreditləşməsinə yerli və xarici maliyyə resurslarının cəlb olunmasına kömək göstərilməsi ilə bağlı işlərin yerinə yetirilməsi, habelə sahibkarların müvəkkil banklardan manatla aldıkları 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 mənfi dəyişiklik olmadığı barədə məlumat** – audit edilmiş maliyyə hesabatlarının son dərc olunma tarixindən etibarən Emitentin Baza Emissiya Prospektində mənfi 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 agentləri 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 sektorunun dinamikası. Bankların kredit siyasəti, kreditləşmə şərtləri və standartları sahibkarlar və əhali üçün kredit resurslarının əlçatanlığı və cəlb edilişinə, 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 Emitentin idarə heyətinin təsir edə biləcəyi və həmçinin idarə heyətinin təsirindən kənarda olan amillər və fərziyyələr arasındakı fərq aydın şəkildə göstərməlidir - mövcud deyil
- 7.3. Gəlir proqnozunun emitentın 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. Emitentın idarəetmə və nəzarət orqanları - Emitentın Nizamnaməsinə əsasən, Emitentın idarəetmə orqanları Himayəçilik Şurası və İdarə Heyətidir.

8.1. Emitentın idarəetmə orqanlarının hər bir üzvü barədə məlumat:

8.1.1. adı, soyadı, atasının adı

Emitentın Himayəçilik Şurası barədə məlumat:

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

Emitentın İdarə Heyəti barədə məlumat:

Nö	Adı, soyadı, atasının adı	Vəzifə
1.	Fəxri Kazımov Xan Hüseyin oğlu	İdarə Heyətinin sədri
2.	Rəhman Hümətov Dursun oğlu	İdarə Heyəti sədrinin müavini
3.	Təyinat olmayıb	İdarə Heyəti sədrinin müavini

8.1.2. funksiyaları - Emitentın Himayəçilik Şurasının üzvlərinin funksiyaları Emitentın Nizamnaməsinə əsasən aşağıdakılardır:

Himayəçilik Şurasının sədri:

- Himayəçilik Şurasının işini təşkil edir və onun fəaliyyətinə rəhbərlik edir;
- Himayəçilik Şurasının iclaslarının gündəliyini müəyyənləşdirir, iclaslar çağırır və icaslara 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 Nizamnaməsinə əsasən aşağıdakılardır:

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 Himayəçilik Şurasının təşəbbüsü ilə İdarə Heyətinin iclaslarını çağırır;
- Emitentin illik hesabatını, mühasibat balansını və digər maliyyə hesabatlarını imzalayır və qeyd olunan sənədləri kənar auditorun rəyi ilə birlikdə Himayəçilik Şurasına təqdim 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 əmrələr, sərəncamlar və göstərişlər verir;
- etibarnamələr verir, banklarda hesablaşma hesabı və digər hesablar açır, hesabları və tədiyyə tapşırıqlarını imzalayır;
- Emitentin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinin auditinin keçirilməsi ilə bağlı qərar qəbul edir;
- Emitentin idarə, nümayəndəlik və fəaliyyətlərinin, həmçinin törəmə cəmiyyətlərinin təsdiq olunmuş gəlir və xərclər smetası üzrə xərclərinin ödənilməsinə 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.

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 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.

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 – emitentin maliyyə vəziyyətini əks etdirən, audit edilməmiş məlumat rüblük əsasda internet sahifəsində dərc olunmuşdur.

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

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ İPOTEKA VƏ KREDİT ZƏMANƏT FONDU

MALİYYƏ VƏZİYYƏTİ HAQQINDA HESABAT

	31 dekabr 2019	31 dekabr 2018
AKTİVLƏR		
Pul vəsaitləri və onların ekvivalentləri	136,226,504	55,786,920
Banklarda yerləşdirilmiş depozitlər	23,830,818	51,381,472
Ödəniş tarixinədək saxlanılan investisiyalar	30,137,799	260,547,880
İpoteka krediti	998,078,538	886,489,139
Satmaq öhdəliyi ilə kirayə mənzil fondu	200,587,600	-
Əmlak, avadanlıq və qeyri-maddi aktivlər	16,674,876	7,467,260
Əmlak, avadanlıq və qeyri-maddi aktivlər üzrə avans ödənişi		6,941,957
Digər aktivlər	622,914	3,133,912
CƏMİ AKTİVLƏR	1,406,159,049	1,271,748,540
ÖHDƏLİKLƏR		
Buraxılmış qiymətli kağızlar	730,209,112	692,598,257
Faiz subsidiyaları üzrə nəzərdə tutulmuş məbləğ	17,613,200	39,945,807
Digər öhdəliklər	6,556,082	6,105,609
CƏMİ ÖHDƏLİKLƏR	754,378,394	738,649,673
KAPİTAL		
Nizamnamə kapitalı	566,000,000	466,000,000
Kapital ehtiyatları	67,098,865	47,189,896
Bölüşdürülməmiş mənfəət	18,681,791	19,908,971
		-
CƏMİ KAPİTAL	651,780,656	533,098,867
CƏMİ ÖHDƏLİKLƏR VƏ KAPİTAL	1,406,159,049	1,271,748,540

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

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2019-cu il 25 yanvar tarixli Fərmanı ilə "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun yaşayış sahələrini satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verməsi Qaydası" təsdiq edilib.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2019-cu il 16 dekabr tarixli 880 nömrəli Fərmanı ilə Emitentin nizamnamə kapitalı 637 000 000 manat məbləğində müəyyən olunmuşdur.

11.8. Maliyyə hesabatlarının dərc edilməsindən sonra Emitentin maliyyə vəziyyətində baş verən dəyişikliklər barədə məlumat - Azərbaycan Respublikası Prezidentinin

2019-cu il 16 dekabr tarixli 880 nömrəli Fərmanı ilə Emitentin nizamnamə kapitalı 637 000 000 manat məbləğində müəyyən olunmuşdur.

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 ayırmalar hesabına formalaşır. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2019-cu il 16 dekabr tarixli 880 nömrəli Fərmanı ilə Emitentin nizamnamə kapitalı 566 mln. manatdan 637 mln. manatadək artırılmışdır.

12.2. 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; – ipoteka kreditləşməsinə yerli və xarici maliyyə resurslarının cəlb olunmasına köməklik göstərmək; – sahibkarların müvəkkil banklardan manatla aldıkları kreditlərə 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 aşağıdakı vəzifələri yerinə yetirir: - Azərbaycan Respublikasının Prezidentinə Emitentin Nizamnaməsində, o cümlədən nizamnamə kapitalının miqdarında dəyişiklik edilməsi, Emitentin yenidən təşkili və ləğvi barədə təklif verir; - Emitentin kənar auditor rəyi ilə birlikdə illik hesabatını, mühasibat balansını, mənfəət və zərər hesabatlarını təsdiq edir; - aidiyyəti şəxslə əqdin bağlanması haqqında qərar qəbul edir; - Emitentin törəmə cəmiyyətlərinin yaradılmasına, yenidən təşkilinə və ya ləğvinə, həmçinin idarə, filial və nümayəndəliklərinin yaradılmasına və ya ləğvinə razılıq verir; - Emitentin strateji məqsəd və planlarını, habelə, inkişaf istiqamətlərini, büdcəsini və investisiya proqramını təsdiq edir; - Emitentin Nizamnaməsinin 4.8-ci bəndində nəzərdə tutulmuş Əsasnaməni, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin aktı ilə nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, Emitentin fəaliyyət istiqamətlərinə aid edilmiş məsələlər üzrə limitlərin müəyyənləşdirilməsi qaydalarını və Nizamnamənin 2.2.4-cü yarım bəndinə əsasən sahibkarlıq subyektlərində monitorinqlərin

	aparılmasının təşkili ilə bağlı daxili qaydaları təsdiq edir; - ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin maksimal məbləğini, habelə həmin kreditlər üzrə illik faiz dərəcələrini təsdiq edir; - müvəkkil banklar üzrə təminatların maksimum limitinin müəyyənləşdirilməsi üçün daxili təsnifləşdirmə modelini təsdiq edir; - Emitentin strukturunu təsdiq edir; - Emitentin mərkəzləşdirilmiş fondlarının yaradılması və onlardan istifadə qaydaları barədə qərarlar qəbul edir; - Emitentin kənar auditorunu təyin edir; - İdarə Heyəti üzvlərinin mükafatlandırılması məsələsinə baxır; - Emitentin kənar auditorunu təyin edir; - Emitentin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinin auditinin keçirilməsi ilə bağlı qərar qəbul edir; - Şuranın öz funksiyalarını yerinə yetirməsi üçün lazım olan şifahi və yazılı hesabatların, eləcə də hər hansı digər sənədin təqdim edilməsini İdarə Heyətindən və Fondun digər vəzifəli şəxslərindən tələb edir; - daxili və kənar auditor yoxlamalarının nəticələrinə baxır və bu yoxlamaların yekunları ilə əlaqədar tədbirlər görür; - Şura və İdarə Heyəti üzvlərinin müraciətlərinə baxır və qərar qəbul edir; - Fondun fəaliyyətinə dair Emitentin Nizamnaməsinin 5.4.8-ci yarım-bəndində nəzərdə tutulmuş hesabatı dinləyir.
	İdarə Heyəti – Emitentin fəaliyyətinə cari rəhbərliyi həyata keçirir və aşağıdakı vəzifələri yerinə yetirir: – Emitentin strateji məqsəd və planlarını, habelə inkişaf istiqamətlərini, büdcəsini və investisiya proqramını hazırlayır və Himayəçilik Şurasına təqdim edir; – Emitentin Nizamnaməsində, habelə nizamnamə kapitalında dəyişikliklər edilməsi və mənfəət və zərərinin bölüşdürülməsi məqsədi ilə Himayəçilik Şurasına təkliflər verir; – Himayəçilik Şurasının razılığı ilə Emitentin törəmə cəmiyyətlərinin yaradılması, yenidən təşkili və ləğvi, həmçinin idarə, filial və nümayəndəliklərinin yaradılması və ya ləğvi barədə qərar qəbul edir; – aidiyyəti şəxslə əqdin bağlanması barədə Himayəçilik Şurasına təkliflər verir; – Emitentin strukturu barədə Himayəçilik Şurasına təkliflər verir; – müvəkkil banklar, sığortaçılar və qiymətləndiricilərlə müvafiq müqavilələr bağlanması haqqında qərar qəbul edir; – Emitent tərəfindən digər müəssisələrin səhmlərinin (paylarının) əldə olunması (aidiyyəti şəxslə əqdin

	bağlanması istisna olmaqla), istiqrazların emissiyası barədə qərar qəbul edir; – Emitentin cari fəaliyyəti ilə bağlı bu Nizamnamə ilə İdarə Heyətinə həvalə edilmiş vəzifələrin icra vəziyyəti barədə Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq Himayəçilik Şurasına hesabat verir; – daxili audit yoxlamalarının nəticələri barədə Himayəçilik Şurasına hesabat verir; – Emitentin idarə, filial və nümayəndəliklərinin, habelə törəmə cəmiyyətlərinin rəhbərlərini vəzifəyə təyin və vəzifədən azad edir; – İdarə Heyətinin rəqlamentini, 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 Himayəçilik Şurasının səlahiyyətlərinə aid edilməmiş digər qaydaları, prosedurları və sənədlərin nümunəvi formalarını təsdiq edir; – Emitentin fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsi ilə bağlı hüquqi aktların layihələrinə baxır və bu layihələri aidiyyəti dövlət orqanlarına təqdim edir; – Emitentin saxlanması və ona həvalə olunmuş vəzifələrin yerinə yetirilməsi üçün qanunla nəzərdə tutulmuş mənbələrdən Fondun sərəncamına daxil olan vəsaitlərin təyinatı üzrə xərclənməsini təmin edir; – Emitentin göstərdiyi xidmətlərin operativlik, şəffaflıq və məsuliyyət prinsipləri əsasında həyata keçirilməsini təmin edir; – Emitentin fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsi və inkişafı ilə bağlı Himayəçilik Şurasına təkliflər verir; – Emitentin fəaliyyətində risklərin idarə edilməsi strategiyasını, risklərin idarə edilməsi alətlərini və onların tətbiqi mexanizmlərini müəyyənləşdirir; – investisiya layihələrinin həyata keçirilməsi ilə bağlı qərarlar qəbul edir; – təminat verilməsi barədə çərçivə müqaviləsinin forma və şərtlərini müəyyən edir. – Emitentin Nizamnaməsi ilə müəyyən edilmiş vəzifələri yerinə yetirmək üçün Şuraya digər təkliflər verir və sənədlər təqdim edir; – Azərbaycan Respublikası Prezidentinin, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin, Şuranın və İdarə Heyəti sədrinin səlahiyyətlərinə aid edilməyən bütün digər məsələlər barədə qərar verir.
--	--

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 - mövcud deyil
- 1.2. İstiqraz təklifinin səbəbləri və istiqrazların yerləşdirilməsindən əldə edilən vəsaitlərin istifadə edilməsi barədə ətraflı məlumat - istiqrazların yerləşdirilməsindən əldə edilən vəsaitlər ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsinə yönəldiləcək.
- 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 100 000 (bir yüz min) ədəddir.
Emitentin hazırda dövriyyədə ümumi nominal dəyəri 723 878 002 manat olmaqla 795 000 (yeddi yüz doxsan beş min) 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 26.02.2019-cu 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 Baza Emissiya Prospekti daxilində emissiya edilən istiqrazların mülkiyyətçiləri istiqrazların əldə etməsi vaxtından asılı olmayaraq eyni hüquqlara malikdirlər:

- istiqraz mülkiyyətçisi istiqrazın tədavül müddəti ərzində Emitentdən bu Baza Emissiya Prospekti ilə müəyyən olunmuş müddətdə və qaydada istiqrazlar üzrə ödənişləri (nominal və faiz) almaq;
- Emitentin ləğvi, yaxud yenidən təşkili barədə qərar qəbul edildikdə, habelə Emitent müflis elan olunduqda istiqrazların nominal dəyərinin ödənilməmiş hissəsinin və həmin anadək hesablanmış, lakin ödənilməmiş faizlərinin vaxtından əvvəl ödənilməsinə Emitentdən tələb etmək;
- 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;
- istiqrazları girovla və qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər öhdəliklərlə yükləmək. Belə yüklənmə qiymətli kağızlar üzrə depozitar sistemdə qeydiyyatda alındığı andan qüvvəyə minir;
- 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 Baza 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 dövrüyyədə olan istiqrazların nominal dəyərinin ödənilməmiş hissəsinə hesablanır.

- istiqrazların tədavül müddəti 6840 gündür və son ödəniş tarixi bu Baza Emissiya Prospekti daxilində emissiya edilən istiqrazların ilk yerləşdirilmə tarixindən etibarən 6841-ci gündür. İstiqrazların nominal dəyəri faizlərlə eyni gündə, yəni bu Baza 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 Baza 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.

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 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 dəyərinin ödənilməmiş hissəsinin 110 faizindən az deyil;
- ipoteka örtüyünün dəyəri ilə bağlı hesablamağa 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.

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_p – hesablama dövründə istiqrazlar üzrə hesablanmış faizlərin məbləği;

P - istiqrazın illik gəlirlik dərəcəsinin rəqəmlə ifadəsi;

Nom – istiqrazın nominal dəyəri (nominalın ödənilməmiş hissəsi)

2.17. İnvestorları 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 9 yanvar 2020-ci il tarixli qərarı (Protokol № 1-2020)

2.19. İstiqrazların əldə edilməsi üçün məhdudiyyətlər - 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

Təklifin şərtləri barədə məlumat İstiqrazların buraxılışı haqqında yekun şərtlərdə qeyd olunacaqdır.

4. Ticarətə buraxılma və onun tənzimlənməsi

İstiqrazların ticarətə buraxılma və onun tənzimlənməsi barədə məlumat İstiqrazların buraxılışı haqqında yekun şərtlərdə qeyd olunacaqdır.

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 125 143 845,08 (bir yüz iyirmi beş milyon yüz qırx üç min səkkiz yüz qırx beş manat səkkiz qəpik) manat təşkil edir. Təminatın tərkibi və dəyişməsi ilə bağlı məlumat mütəmadi olaraq MDM-in rəsmi internet sahifəsində (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. ipoteka istiqrazlarının vaxtından əvvəl ödənişi nəzərdə tutulduqda, bu halda ödənişin şərtləri, yaxud vaxtından əvvəl ödənişə yol verilmədikdə, bu barədə məlumat** – istiqrazların son ödəniş tarixi bu Baza Emissiya Prospektinin “Xülasə” bölməsinin 3.5-ci bəndi, habelə III hissəsinin 2.9-cu bəndləri ilə tənzimlənir.
- 1.6. 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 sahifəsində açıqlanacaqdır.
- 1.7. 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 verməsindək 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 ödənilməsinə nəzərdə tutulmalıdır;
- 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 özgeninkiləşdirilməsini, 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;
- İpoteka istiqrazlarının orta çəki metodu ilə hesablanmış ödəniş müddəti ipoteka örtüyünə daxil olan ipoteka kreditlərinin orta çəki metodu ilə hesablanmış ödəniş müddətindən çox ola bilməz;
- İpoteka örtüyünə daxil olan aktivlər üzrə faiz ödənişləri ipoteka istiqrazları üzrə faizlərin ödənilməsinə təmin etməlidir;
- İpoteka örtüyünə daxil olan ipoteka kreditləri sabit faizlərlə verilmiş olduqda ipoteka istiqrazları üzrə faizlər sabit, ipoteka örtüyünə daxil olan ipoteka kreditləri dəyişən faizlərlə verilmiş olduqda isə ipoteka istiqrazları üzrə faizlər dəyişkən olmalıdır.

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 verməsindəkə ipoteka örtüyünə daxil edilmiş aktivlərdən daxil olan pul vəsaitləri Emitentin hesabında saxlanılır və öz mülahizəsi ilə istifadə olunur.

Baza 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 kreditörünə 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 kreditörün 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 reyestrdə 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, Şokolad Tower

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

4.1. 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;

4.2. 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 kreditörələri 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.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. 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.