



² АЗА ² СТАН ² ОР БИРЖАСЫ
КАЗАХСТАНСКАЯ ФОНДОВАЯ БИРЖА
KAZAKHSTAN STOCK EXCHANGE

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Листинговой комиссии о возможности перевода облигаций АО "БТА Ипотека" первого, второго выпусков и облигаций первого выпуска, выпущенных в пределах первой облигационной программы, из категории "В" в категорию "А" официального списка биржи

08 апреля 2005 года

г. Алматы

Акционерное общество "БТА Ипотека", краткое наименование – АО "БТА Ипотека" (в дальнейшем именуемое "Компания"), представило заявление и пакет документов, оформленных в соответствии с требованиями Листинговых правил для перевода облигаций первого (НИН – KZ2CKY07A867), второго (НИН – KZ2CKY10B257) выпусков и облигаций первого выпуска (НИН – KZPC1Y07B335), выпущенных в пределах первой облигационной программы, из категории "В" в категорию "А" официального списка биржи.

Экспертиза по включению ценных бумаг Компании в официальный список биржи проводится четвертый раз, начиная с 2003 года. Последний раз экспертиза проводилась в ноябре 2004 года при включении в официальный список биржи категории "В" облигаций Компании первого выпуска (НИН – KZPC1Y07B335), выпущенных в пределах первой облигационной программы. Компания в полном объеме и своевременно исполняет листинговые обязанности по представлению информации о своей деятельности.

Настоящее заключение составлено на основании данных, представленных Компанией. Всю ответственность за достоверность информации, представленной на биржу, несет Компания.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ

Дата первичной государственной регистрации:	20 ноября 2000 года
Дата последней государственной перерегистрации:	18 декабря 2003 года
Организационно-правовая форма:	акционерное общество
Юридический адрес:	Республика Казахстан, 480051 (050051), г. Алматы, мкр. Самал-2, 16
Фактический адрес (место нахождения):	Республика Казахстан, 050008, г. Алматы, пр. Абая, 52б

Основные виды деятельности Компании – выполнение работ и оказание услуг предприятиям, организациям и населению по ипотечному финансированию покупки, строительства и ремонта недвижимости, заемные операции, консалтинговые услуги.

Компания обладает лицензией Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций на проведение операций, предусмотренных банковским законодательством Республики Казахстан в национальной и иностранной валюте, от 29 декабря 2004 года № 27.

О деятельности Компании

Компания была зарегистрирована 20 ноября 2000 года в форме открытого акционерного общества. В декабре 2003 года Компания была перерегистрирована в АО "БТА Ипотека". Основным видом деятельности Компании является предоставление кредитов физическим и юридическим лицам для приобретения и ремонта недвижимого имущества. В настоящий момент существуют две основные линии бизнеса Компании: коммерческий банкинг – работа с юридическими и физическими лицами по сделкам, касающимся недвижимости коммерческого назначения; розничный банкинг – жилищное кредитование, работа с юридическими и физическими лицами по сделкам, касающимся недвижимости жилого фонда.

По данным Национального Банка Республики Казахстан в течение 2004 года общий объем ипотечных кредитов в Казахстане вырос в 3,4 раза по сравнению с 2003 годом и достиг 99,4 млрд тенге. Ипотечным кредитованием занимается большинство банков Казахстана. Кроме банков на рынке ипотечного кредитования работают и небанковские финансовые организации: АО "Астана-финанс" (г. Астана), АО "Казахстанская Ипотечная Компания" (г. Алматы) и Компания. К крупнейшим организациям, осуществляющим до 90% от общего объема ипотечного кредитования в Казахстане, относятся АО "Казкоммерцбанк", АО "Народный сберегательный банк Казахстана", АО "Банк ЦентрКредит", АО "Альянс Банк" (все – г. Алматы), АО "Астана-финанс" и Компания. При этом первые два банка работают только по собственным программам, а остальные организации имеют собственные программы и сотрудничают с АО "Казахстанская Ипотечная Компания".

По состоянию на 01 января 2005 года Компания имела 13 представительств в гг. Астана, Атырау, Актау, Актобе, Караганда, Костанай, Павлодар, Петропавловск, Семипалатинск, Тараз, Уральск, Усть-Каменогорск, Шымкент. Головной офис Компании расположен в г. Алматы. В 2005 году Компания планирует открыть свои представительства в гг. Жезказган, Кокшетау, Талдыкорган и Кызылорда.

Численность работников Компании по состоянию на 01 января 2005 года составляла 218 человек, из них работники представительств – 89 человек.

15 октября 2004 года международное рейтинговое агентство Standard & Poor's присвоило Компании долгосрочную и краткосрочную рейтинговые оценки контрагента и депозитных сертификатов на уровне В+/В, прогноз – "стабильный".

Структура акций Компании по состоянию на 29 марта 2005 года

Общее количество объявленных акций (только простые), штук:	15.000.000
Общее количество размещенных акций (только простые), штук:	12.699.920
Объем размещенных акций, тыс. тенге:	1.269.992

Первый выпуск акций Компании, состоящий из 400.000 простых акций суммарной номинальной стоимостью 40,0 млн тенге, был зарегистрирован Национальной комиссией Республики Казахстан по ценным бумагам 10 января 2001 года. 22 июня 2004 года Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций (далее – АФН) был зарегистрирован выпуск объявленных акций Компании в количестве 15.000.000 простых акций (включая предыдущий выпуск акций). Выпуск объявленных акций Компании внесен в Государственный реестр ценных бумаг за номером А4401. Акции Компании выпущены в бездокументарной форме.

Согласно уставу Компании решение о выплате дивидендов по ее простым акциям принимается общим собранием ее акционеров. Дивиденды по простым акциям Компании не начислялись и не выплачивались.

Акционеры Компании

Согласно выписке из системы реестров держателей акций Компании по состоянию на 29 марта 2005 года собственниками акций Компании являлись АО "Банк ТуранАлем" (96,4% от общего количества размещенных акций Компании) и АО "ТуранАлем Секьюритис" (3,6%).

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КОМПАНИИ

Компанией представлена финансовая отчетность за 2002–2004 годы, подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). Аудит консолидированной финансовой отчетности Компании за 2003–2004 годы проводился фирмой Ernst & Young (г. Алматы) в соответствии с международными стандартами аудита. Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Компании и ее дочерней организации – ТОО "Дом Сервис", доля участия в уставном капитале которого была реализована Компанией в июле 2004 года.

Согласно аудиторским отчетам фирмы Ernst & Young финансовая отчетность Компании во всех существенных аспектах дает достоверное представление о финансовом положении Компании, а также о результатах ее финансово-хозяйственной деятельности и движении денег по состоянию на 01 января 2003–2005 годов.

Данные аудированных консолидированных балансов Компании

Показатель	на 01.01.03*		на 01.01.04		на 01.01.05	
	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%
Активы	1 818 311	100,0	4 621 505	100,0	9 694 816	100,0
Деньги и эквиваленты денег	331 302	18,2	155 839	3,4	175 251	1,8
Средства в финансовых учреждениях, нетто	–	–	40 672	0,9	62 174	0,6
Займы клиентам, нетто	1 326 845	73,0	4 319 191	93,5	9 267 562	95,6
Производные финансовые активы	78 334	4,3	–	–	–	–
Основные средства	43 150	2,4	76 601	1,7	64 814	0,7
Нематериальные активы	1 778	0,1	4 146	0,1	7 703	0,1
Прочие активы	36 902	2,0	25 056	0,5	117 312	1,2
Обязательства	1 757 609	100,0	4 426 376	100,0	7 958 356	100,0
Займы от финансовых учреждений	1 261 380	71,8	3 971 055	89,7	4 958 344	62,3
Прочие средства финансовых учреждений	1 081	0,1	34 602	0,8	202 210	2,5
Производные финансовые обязательства	17 786	1,0	–	–	–	–
Субординированный долг	–	–	387 263	8,7	–	–
Выпущенные долговые ценные бумаги	–	–	–	–	2 679 792	33,7
Авансы полученные	463 172	26,4	326	0,0	–	–
Резервы на возможные убытки	6 000	0,3	29 568	0,7	109 523	1,4
Прочие обязательства	8 190	0,5	3 562	0,1	8 487	0,1
Собственный Капитал	60 702	100,0	195 129	100,0	1 736 460	100,0
Уставный капитал	40 000	65,9	40 000	20,5	1 269 992	73,1
Нераспределенная прибыль	20 702	34,1	155 129	79,5	466 468	26,9

* Неконсолидированные сравнительные данные из аудиторского отчета за 2003 год.

Активы Компании за 2003–2004 годы выросли на 7,9 млрд тенге (с 1,8 млрд тенге на конец 2002 года до 9,7 млрд тенге на конец 2004 года) в результате увеличения доли ипотечных кредитов, выданных Компанией, на 8,0 млрд тенге или в 7 раз (с 1,3 до 9,3 млрд тенге).

Ипотечные кредиты выдаются Компанией из собственных или заемных средств на срок от одного года до 20 лет. Компанией предоставляются ипотечные кредиты с двумя типами процентных ставок: с фиксированной процентной ставкой и плавающей процентной ставкой, зависящей от инфляции, при этом основную долю кредитов в общем объеме ссудного портфеля Компании составляют кредиты с фиксированной процентной ставкой (2002 год – 99,8%, 2003 год – 64,7%, 2004 год – 76,6%).

С 2001 года Компания осуществляет тесное сотрудничество с АО "Казахстанская Ипотечная Компания". Выдаваемые Компанией кредиты рефинансируются АО "Казахстанская Ипотечная Компания" и учитываются на забалансовых счетах Компании. При этом Компания продолжает управлять этими кредитами за вознаграждение, которое ей выплачивает АО "Казахстанская Ипотечная Компания".

Структура и качество ипотечных кредитов

В структуре ипотечных кредитов Компании по категориям заемщиков преобладают кредиты физическим лицам (в среднем за 2002–2004 годы – 89,7%).

По состоянию на 01 января 2005 года 77,2% от общего объема ипотечных кредитов Компании составляли кредиты со сроком погашения более семи лет. Удлинение сроков кредитования Компания объясняет обострением конкуренции на казахстанском рынке ипотечного кредитования, где одним из важных конкурентных преимуществ является срок кредитования.

Данные о качестве ипотечных кредитов Компании*

Тип ссуды	на 01.01.03		на 01.01.04		на 01.01.05	
	млн тенге	%	млн тенге	%	млн тенге	%
Стандартные	1 363,0	95,6	4 283,4	97,2	8 933,9	96,8
Сомнительные всего	62,1	4,4	116,0	2,7	241,5	2,6
в том числе:						
1 ^я категория	62,1	4,4	–	–	–	–
2 ^я категория	–	–	43,8	1,0	116,9	1,3
3 ^я категория	–	–	–	–	–	–
4 ^я категория	–	–	65,6	1,5	110,7	1,2
5 ^я категория	–	–	6,6	0,2	13,9	0,2
Безнадежные	–	–	5,8	0,1	58,8	0,6
Итого	1 425,1	100,0	4 405,2	100,0	9 234,2	100,0

* По неаудированной неконсолидированной финансовой отчетности Компании.

Объем провизий, сформированных Компанией по выданным кредитам, составил в 2002 году 1,6 млн тенге, в 2003 году – 29,9 млн тенге, в 2004 году – 304,0 млн тенге. Рост объема сформированных Компанией провизий в 2004 году на 274,1 млн тенге (в 10,2 раза) по отношению к 2003 году в основном обусловлен формированием провизий по стандартным кредитам на сумму 198,9 млн тенге по рекомендации аудитора Компании – фирмы Ernst & Young – с целью выполнения требований МСФО, а также ростом объема ссудного портфеля Компании и незначительным снижением его качества (по сомнительным кредитам в 2004 году провизии были сформированы на сумму 46,3 млн тенге, по безнадежным – на сумму 58,8 млн тенге).

Обязательства Компании

Обязательства Компании за 2003–2004 годы выросли на 6,2 млрд тенге (с 1,8 млрд тенге на конец 2002 года до 8,0 млрд тенге на конец 2004 года). Прирост обязательств Компании за этот период произошел в основном за счет привлечения кредитов на сумму 3,7 млрд тенге, объем которых на 01 января 2005 года составил 5,0 млрд тенге (62,3% от общего объема обязательств Компании) и размещения Компанией облигаций на сумму 2,7 млрд тенге (33,7%). Основную долю в общем объеме привлеченных Компанией кредитов – 71,7% (3,6 млрд тенге) занимают займы, полученные Компанией по кредитной линии АО "Банк ТуранАлем" (г. Алматы).

По состоянию на 01 января 2005 года Компания имела обязательства по следующим займам:

- от АО "Банк ТуранАлем" на сумму 4,7 млрд тенге со ставкой вознаграждения 12% годовых и сроком погашения 31 декабря 2015 года
- от АО Дочерний Банк "Альфа-Банк" на сумму 5,0 млн долларов США со ставкой вознаграждения 8,75% и сроком погашения 22 ноября 2005 года
- от АО "Темірбанк" на сумму 5,0 млн долларов США со ставкой вознаграждения 12,5% годовых и сроком погашения 01 сентября 2006 года
- от Европейского банка реконструкции и развития на сумму 5,0 млн долларов США со ставкой вознаграждения 9,31% годовых и сроком погашения 07 мая 2010 года

Собственный капитал Компании

Собственный капитал Компании за 2003–2004 годы увеличился с 60,7 млн тенге в 2002 году до 1,7 млрд тенге в 2004 году в результате увеличения ее уставного капитала на 1,2 млрд тенге и нераспределенной прибыли на 445,8 млн тенге.

Результаты деятельности Компании

Доходы Компании за 2003–2004 годы увеличились на 1,5 млрд тенге (с 279,0 млн тенге в 2002 году до 1,7 млрд тенге в 2004 году) или в 6,3 раза. 794,8 млн тенге или 54,0% от общей суммы прироста доходов Компании за указанные годы приходится на доходы, связанные с получением вознаграждения, 676,1 млн тенге или 46,0% – на доходы, не связанные с получением вознаграждения, в том числе 446,3 млн тенге (30,3% от общей суммы прироста доходов Компании) – на комиссионные доходы, 128,5 млн тенге (8,7%) – на доходы от реализации дочерней организации, 101,3 млн тенге (6,9%) – на прочие доходы.

Расходы Компании за 2003–2004 годы выросли на 1,2 млрд тенге (с 231,3 млн тенге в 2002 году до 1,4 млрд тенге в 2004 году) или в 6,2 раза. 529,7 млн тенге или 44,7% от общей суммы прироста расходов Компании за указанный период приходится на расходы, связанные с выплатой вознаграждения, 655,3 млн тенге или 55,3% – на расходы, не связанные с выплатой вознаграждения, в том числе 297,5 млн тенге (25,1% от общей суммы прироста расходов Компании) – на расходы по формированию резервов, 38,5 млн тенге (3,2%) – на комиссионные расходы, 319,2 млн тенге (26,9%) – на прочие расходы.

Чистый доход Компании за 2003–2004 годы повысился на 291,8 млн тенге (с 19,6 млн тенге в 2002 году до 311,3 млн тенге в 2003 году) или в 15,9 раза.

Таблица 3

Аудированные консолидированные результаты финансово-хозяйственной деятельности Компании

Показатель	тыс. тенге, если не указано иное		
	за 2002 год	за 2003 год	за 2004 год
Доходы, связанные с получением вознаграждения	197 963	527 890	992 811
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	158 015	403 310	687 713
Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения	39 948	124 580	305 098
Резервы на возможные убытки	15 869	64 205	239 455
Чистый процентный доход (убыток) после формирования резервов по займам	24 079	60 375	65 643
Комиссионные и сборы, нетто	42 456	256 690	450 277
Доходы, не связанные с получением вознаграждения	30 115	16 487	259 891
Расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	69 613	199 125	462 825
Доход до расходов по подоходному налогу	27 037	134 427	312 986
Расходы по подоходному налогу	7 459	–	1 647
Чистый доход (убыток)	19 578	134 427	311 339
По данным финансовой отчетности Компании рассчитано:			
Доходность капитала (ROE), %	32,25	68,89	17,93
Доходность активов (ROA), %	1,08	2,91	3,21

Таблица 4

Данные аудированных консолидированных отчетов о движении денег Компании

Показатель	тыс. тенге	
	за 2003 год	за 2004 год
Операционный доход (убыток) до изменений в чистых операционных активах и обязательствах	191 492	398 194
Чистое движение денег от операционной деятельности до уплаты подоходного налога	(2 787 765)	(3 383 922)
Чистое движение денег от операционной деятельности	(2 804 345)	(3 385 569)
Чистое движение денег от инвестиционной деятельности	(42 050)	18 971
Чистое движение денег от финансовой деятельности	2 670 932	3 386 010
Увеличение (уменьшение) в деньгах и их эквивалентах	(175 463)	19 412
Деньги и их эквиваленты на начало периода	331 302	155 839
Деньги и их эквиваленты на конец периода	155 839	175 251

СВЕДЕНИЯ О ДОПУСКАЕМЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ КОМПАНИИ

Облигации первого выпуска

Дата регистрации выпуска:	29 сентября 2003 года
Вид ценных бумаг:	купонные облигации с обеспечением
НИН:	KZ2CKY07A867
Номинальная стоимость одной облигации, тенге:	10.000

Объем выпуска, тенге:	500.000.000
Общее количество облигаций, штук:	50.000
Ставка вознаграждения по облигациям:	10% годовых от номинальной стоимости облигации на первое полугодие обращения облигаций; начиная со второго полугодия – по решению Компании, но не менее 5% годовых от номинальной стоимости облигации
Срок обращения:	7 лет
Срок размещения:	7 лет с даты начала обращения
Дата начала обращения:	26 декабря 2003 года
Даты выплаты вознаграждения:	26 марта, 26 июня, 26 сентября и 26 декабря каждого года обращения облигаций
Дата погашения:	26 декабря 2010 года

Выпуск внесен в Государственный реестр ценных бумаг под номером А86.

Облигации второго выпуска

Дата регистрации выпуска:	30 июня 2004 года
Вид ценных бумаг:	купонные облигации с обеспечением
НИН:	KZ2CKY10B257
Номинальная стоимость одной облигации, тенге:	1
Объем выпуска, тенге:	1.500.000.000
Общее количество облигаций, штук:	1.500.000.000
Ставка вознаграждения по облигациям:	плавающая, зависящая от уровня инфляции
Срок обращения:	10 лет
Срок размещения:	10 лет с даты начала обращения
Дата начала обращения:	21 октября 2004 года
Даты выплаты вознаграждения:	21 апреля и 21 октября каждого года обращения облигаций
Дата погашения:	21 октября 2014 года

Выпуск внесен в Государственный реестр ценных бумаг под номером В25.

Облигации первого выпуска, выпущенные в пределах первой облигационной программы

Дата регистрации выпуска:	22 ноября 2004 года
Вид ценных бумаг:	купонные облигации с обеспечением
НИН:	KZPC1Y07B335
Номинальная стоимость одной облигации, тенге:	1
Объем выпуска, тенге:	2.000.000.000
Общее количество облигаций, штук:	2.000.000.000

Ставка вознаграждения по облигациям:	плавающая, зависящая от уровня инфляции
Срок обращения:	7 лет
Срок размещения:	7 лет с даты начала обращения
Дата начала обращения:	15 декабря 2004 года
Даты выплаты вознаграждения:	15 июня и 15 декабря каждого года обращения облигаций
Дата погашения:	15 декабря 2011 года

Выпуск внесен в Государственный реестр ценных бумаг под номером ВЗЗ-1.

Перспективы выпусков облигаций и учредительные документы Компании не содержат норм, ущемляющих или ограничивающих права владельцев облигаций на их передачу (отчуждение).

Ведение системы реестров держателей облигаций Компании осуществляет АО "Регистр-Центр" (г. Алматы, лицензия АФН на осуществление деятельности по ведению реестра держателей ценных бумаг от 13 февраля 2004 года № 0406200279).

Обязанности маркет-мейкера по облигациям Компании исполняет АО "ТуранАлем Секьюритис" (г. Алматы, лицензия Национального Банка Республики Казахстан на осуществление брокерской и дилерской деятельности на рынке ценных бумаг с правом ведения счетов клиентов в качестве номинального держателя от 21 августа 2003 года № 0401200605).

Финансовый консультант Компании – АО "General Asset management" (г. Алматы, лицензия АФН на осуществление брокерской и дилерской деятельности на рынке ценных бумаг с правом ведения счетов клиентов в качестве номинального держателя от 18 марта 2004 года № 0401200753).

Условия указанных выпусков облигаций Компании приведены в заключениях Листинговой комиссии от 22 декабря 2003 года, 14 сентября 2004 года и 01 декабря 2004 года, которые были подготовлены для включения облигаций Компании в официальный список биржи категории "В".

**СООТВЕТСТВИЕ ОБЛИГАЦИЙ КОМПАНИИ ПЕРВОГО, ВТОРОГО ВЫПУСКОВ
И ОБЛИГАЦИЙ КОМПАНИИ ПЕРВОГО ВЫПУСКА,
ВЫПУЩЕННЫХ В ПРЕДЕЛАХ ПЕРВОЙ ОБЛИГАЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ,
ТРЕБОВАНИЯМ КАТЕГОРИИ "А" ОФИЦИАЛЬНОГО СПИСКА**

1. Собственный капитал Компании по данным ее аудированной консолидированной финансовой отчетности, подготовленной по МСФО, по состоянию на 01 января 2005 года составлял 1,7 млрд тенге (1.788.321 месячный расчетный показатель).
2. Активы Компании согласно ее аудированной консолидированной финансовой отчетности, подготовленной по МСФО, по состоянию на 01 января 2005 года составляли 9,7 млрд тенге (9.984.363 месячных расчетных показателя).
3. Как самостоятельное юридическое лицо Компания существует более трех лет.
4. Компания зарегистрирована в форме акционерного общества.
5. Аудит финансовой отчетности Компании, подготовленной по МСФО, за 2003–2004 годы проводился фирмой Ernst & Young.
6. Согласно предоставленным на биржу аудиторским отчетам фирмы Ernst & Young Компания по итогам 2003–2004 годов прибыльна (2003 год – 134,4 млн тенге, 2004 год – 311,3 млн тенге).
7. Согласно имеющимся на бирже документам Компания не имеет просроченной задолженности по исполнению обязательств по находящимся в обращении ценным бумагам, а также по другим обязательствам, превышающим 10 процентов от активов Компании.
8. Суммарная номинальная стоимость первого выпуска облигаций Компании составляет 500,0 млн тенге, количество облигаций – 50.000 штук; второго выпуска облигаций Компании – 1,5 млрд тенге, количество облигаций – 1.500.000.000 штук; первого выпуска облигаций Компании, выпущенных в пределах первой облигационной программы, – 2,0 млрд тенге, количество облигаций – 2.000.000.000 штук.

9. Учредительные и эмиссионные документы Компании не содержат норм, ущемляющих или ограничивающих права владельцев облигаций Компании на их передачу (отчуждение).
10. Ведение системы реестров держателей облигаций Компании осуществляет АО "Регистр-Центр" (г. Алматы).
11. Обязанности маркет-мейкера по облигациям Компании исполняет АО "ТуранАлем Секьюритис" (г. Алматы).

Все требования постановления АФН "О требованиях к эмитентам и их ценным бумагам, допускаемым (допущенным) к обращению на фондовой бирже, а также к отдельным категориям списка фондовой биржи" от 15 марта 2004 года № 63 для высшей категории листинга и листинговые требования категории "А" соблюдаются в полном объеме.

Председатель Листинговой комиссии

Машабаева Ф.К.

Члены Листинговой комиссии

Бабенов Б.Б.

Цалюк Г.А.

Исполнитель

Терехин Д.В.