

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Листинговой комиссии по ипотечным облигациям ОАО "БТА Ипотека"

22 декабря 2003 года

г. Алматы

Открытое акционерное общество "БТА Ипотека", краткое наименование – ОАО "БТА Ипотека" (в дальнейшем именуемое "Компания"), представило заявление и пакет документов, оформленных в соответствии с требованиями Листинговых правил биржи, для прохождения процедуры листинга купонных облигаций первого выпуска Компании с обеспечением (НИН – KZ2CKY07A867) по категории "B".

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

### ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ

Дата государственной регистрации:	20 ноября 2000 года
Организационно-правовая форма:	открытое акционерное общество
Юридический адрес:	Республика Казахстан, 480091, г. Алматы, ул. Кунаева, 66
Фактический адрес:	Республика Казахстан, 480051, г. Алматы, мкр-н Самал-2, 16

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 Национального Банка Республики Казахстан на проведение операций, предусмотренных банковским законодательством, в тенге от 20 декабря 2001 года № 27.

Численность работников Компании по состоянию на 01 октября 2003 года составляла 87 человек.

### О деятельности Компании

Компания была зарегистрирована 20 ноября 2000 года в форме открытого акционерного общества. Основным видом деятельности Компании является предоставление кредитов физическим и юридическим лицам на цели 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 на начало 2003 года общий объем ипотечных кредитов в Казахстане оценивался в 8–10 млрд тенге. В настоящее время ипотечным кредитованием занимаются большинство банков Казахстана. 90% объема ипотечных кредитов приходится на такие банки как ОАО "КАЗКОММЕРЦБАНК", АО "Народный сберегательный банк Казахстана", ОАО "Банк ЦентрКредит", ОАО "Альянс банк" (все – г. Алматы), компанию ОАО "Астана финанс" (г. Астана) и саму Компанию. При этом, первые два работают только по собственным программам, а остальные имеют собственные программы и сотрудничают с ЗАО "Казахстанская Ипотечная Компания" (г. Алматы).

По состоянию на 01 октября 2003 года Компания имела восемь представительств в гг. Алматы, Атырау, Актау, Актюбинске, Уральске, Усть-Каменогорске, Шымкенте и Семипалатинске.

Головной офис Компании расположен в г. Алматы. В ближайшее время Компания планирует открыть представительства в гг. Павлодаре, Петропавловске, Караганде и Костане.

### Структура уставного капитала Компании по состоянию на 01 октября 2003 года

Уставный капитал, тенге:	40.000.000
Общее количество размещенных акций (только простые), штук:	400.000

Единственный 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. Выпуск 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.

### Акционер и аффилированные организации Компании

Согласно выписке из реестра держателей акций Компании по состоянию на 28 ноября 2003 года собственником 100% размещенных акций Компании являлось АО "ТуранАлем Секьюритис" (г. Алматы).

Компания является единственным учредителем и собственником 100%-ной доли в уставном капитале ТОО "Дом Сервис" (г. Алматы).

### ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КОМПАНИИ

Компанией представлена финансовая отчетность, подготовленная в соответствии с казахстанскими стандартами бухгалтерского учета. Аудит финансовой отчетности Компании за 2001–2002 годы проводился фирмой ТОО "НАК "Центраудит–Казахстан" (г. Алматы, лицензия Министерства финансов Республики Казахстан на осуществление аудиторской деятельности от 27 декабря 1999 года № 0000017, лицензия Национального Банка Республики Казахстан на осуществление аудита банковской деятельности от 25 сентября 1998 года № 14).

Таблица 1

#### Данные финансовой отчетности

Наименование показателя	тыс. тенге, если не указано иное			
	на 01.01.01	на 01.01.02*	на 01.01.03*	на 01.10.03
Уставный капитал оплаченный	40 000	40 000	40 000	40 000
Собственный капитал	38 739	41 124	94 970	231 948
Всего активы	39 583	440 338	1 849 540	4 243 302
Ипотечные кредиты предоставленные (нетто)	2 052	395 640	1 437 841	4 025 800
Дебиторская задолженность	35 368	548	24 178	11 582
Обязательства, всего	844	399 214	1 754 570	4 011 354
Привлеченные средства	0	397 957	1 279 166	3 969 352
Кредиторская задолженность	844	1 257	475 404	42 002
Общие доходы	88	46 924	307 065	675 949
Общие расходы	1 349	44 539	253 219	532 668
Чистый доход (убыток)	(1 261)	2 385	53 846	143 281
Доходность активов (ROA), %	-3,19	0,54	2,91	3,38
Доходность капитала (ROE), %	-3,25	5,80	56,70	61,77

\* аудировано

Согласно аудиторским отчетам фирмы ТОО "НАК "Центраудит–Казахстан" финансовая отчетность Компании по всем существенным аспектам представляет в целом достоверную и объективную картину о финансовом положении Компании, а также о результатах ее деятельности и движении денег за 2001 и 2002 годы в соответствии с казахстанскими стандартами бухгалтерского учета.

## Активы Компании

Активы Компании за два года (2001 и 2002 годы) увеличились на 1,8 млрд тенге (с 39,6 млн в 2000 году до 1,8 млрд тенге в 2002 году) за счет увеличения объема предоставленных ипотечных кредитов на 1,5 млрд тенге, денег и их эквивалентов на 330,6 млн тенге, остаточной стоимости основных средств на 41,7 млн тенге при уменьшении дебиторской задолженности на 11,2 млн тенге.

За девять месяцев 2003 года активы Компании выросли относительно начала года на 2,4 млрд тенге или в 2,3 раза (до 4,2 млрд тенге) в результате роста суммы ипотечных кредитов на 2,6 млрд тенге при сокращении других активов на 193,1 млн тенге.

Доля ипотечных кредитов в совокупных активах Компании выросла с 5,2% (2,1 млн тенге) от общей суммы активов в 2000 году до 77,7% (1,4 млрд тенге) в 2002 году. На 01 октября 2003 года доля ипотечных кредитов составила 94,9% от общей суммы активов Компании или 4,0 млрд тенге.

Средняя процентная ставка по ипотечным кредитам Компании снизилась с 21,0% годовых в 2000 году до 19,2% годовых в 2002 году, а на 01 октября 2003 года составила 14,0% годовых.

Жилищные займы выдаются Компанией из собственных или заемных средств на срок от одного до 15 лет. Кредитный портфель Компании представлен займами в тенге с фиксированной процентной ставкой от 16 до 22% и индексацией суммы основного долга по темпу девальвации тенге к доллару США. Выдаваемые Компанией кредиты в тенге с плавающей процентной ставкой, зависящей от инфляции, в размере от 12 до 16,4% годовых рефинансируются ЗАО "Казахстанская Ипотечная Компания" и учитываются на забалансовых счетах Компании. При этом Компания продолжает управлять этими кредитами за вознаграждение, которое ей выплачивает ЗАО "Казахстанская Ипотечная Компания".

### Структура и качество ипотечных кредитов

Таблица 2

**Данные о качестве ипотечных кредитов Компании**

Тип ссуды	на 01.01.01		на 01.01.02		на 01.01.03		на 01.10.03	
	млн тенге	%	млн тенге	%	млн тенге	%	млн тенге	%
Стандартные	2,1	100,0	395,6	100,0	1 363,0	96,0	3 936,4	98,6
Сомнительные всего	–	–	–	–	62,1	4,0	44,2	1,1
в том числе:								
1 <sup>я</sup> категория	–	–	–	–	62,1	4,0	–	–
2 <sup>я</sup> категория	–	–	–	–	–	–	39,8	1,0
3 <sup>я</sup> категория	–	–	–	–	–	–	–	–
4 <sup>я</sup> категория	–	–	–	–	–	–	4,4	0,1
5 <sup>я</sup> категория	–	–	–	–	–	–	–	–
Безнадежные	–	–	–	–	–	–	10,4	0,2
<b>Итого</b>	<b>2,1</b>	<b>100,0</b>	<b>395,6</b>	<b>100,0</b>	<b>1 425,1</b>	<b>100,0</b>	<b>3 990,9</b>	<b>100,0</b>

За три последних года (2000–2002 годы) структура ипотечных кредитов Компании по срокам изменилась в сторону удлинения сроков кредитования клиентов. На 01 января 2001 года 100% выданных Компанией ипотечных кредитов приходилось на кредиты до пяти лет, удельный вес которых в общем объеме ипотечных кредитов снизился до 40,7 % в 2002 году, а на 01 октября 2003 года составил всего 1,7%. Доля выданных Компанией займов со сроком действия от пяти до десяти лет возросла с 40,9% в 2001 году до 57,8% в 2002 году и по итогам девяти месяцев 2003 года снизилась до 36,0%. В 2002 году в структуре кредитов Компании появились кредиты со сроком свыше десяти лет, удельный вес которых на конец третьего квартала 2003 года вырос до 62,3% от общего объема кредитов против 1,5% на конец 2002 года. Удлинение сроков кредитования Компания объясняет обострением конкуренции на казахстанском рынке ипотечного кредитования, где одним из важных конкурентных преимуществ является срок кредитования.

В структуре ипотечных кредитов Компании по категориям заемщиков преобладают кредиты физическим лицам (в среднем за 2000–2002 годы – 93,5%, на 01 октября 2003 года – 88,3%).

Доля стандартных кредитов в ссудном портфеле Компании в 2000 и 2001 годах составляла 100%, в 2002 году – 96,0% и на 01 октября 2003 года – 98,6%. В 2002 году 4,0% от общего объема кредитов Компании приходилось на сомнительные кредиты первой категории. Доля сомнительных и убыточных кредитов по итогам трех кварталов 2003 года составила 2,4% от всего объема портфеля ипотечных кредитов Компании. Удельный вес сформированных провизий по отношению к кредитному портфелю Компании на 01 октября 2003 года увеличился до 0,4% (15,5 млн тенге) против 0,1% (1,6 млн тенге) на конец 2002 года, что было обусловлено ростом объема кредитов.

### Обязательства Компании

Обязательства Компании за 2001–2002 годы выросли на 1,7 млрд тенге (с 0,8 млн в 2000 году до 1,8 млрд тенге в 2002 году). Прирост обязательств Компании за этот период произошел в основном за счет привлечения кредитов на сумму 1,3 млрд тенге, а также роста кредиторской задолженности на 475,2 млн тенге. По состоянию на 01 октября 2003 года обязательства Компании составили 4,0 млрд тенге, что на 2,3 млрд тенге или в 2,3 раза больше, чем на начало 2003 года. Рост обязательств за этот период обусловлен увеличением объема привлеченных кредитов на 2,7 млрд тенге и сокращением кредиторской задолженности на 433,4 млн тенге (погашение обязательства перед ТОО "Центрстрой" (г. Алматы) по долевному участию в проекте по финансированию строительства).

Таблица 3

#### Структура обязательств Компании

Тип обязательств	на 01.01.01		на 01.01.02		на 01.01.03		на 01.10.03	
	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%
Задолженность перед банками и другими организациями	–	–	375 912	94,5	1 267 251	72,2	3 945 500	98,4
Кредиторская задолженность	844	100,0	1 257	0,3	475 404	27,1	42 002	1,0
Начисленные проценты	–	–	22 045	5,5	11 915	0,7	23 852	0,6
<b>Всего</b>	<b>844</b>	<b>100,0</b>	<b>399 214</b>	<b>100,0</b>	<b>1 754 570</b>	<b>100,0</b>	<b>4 011 354</b>	<b>100,0</b>

### Кредитные линии Компании

Компания имеет четыре кредитные линии от АО "Банк ТуранАлем" на общую сумму 22,0 млн долларов США на 3 года со ставкой 15% годовых.

20 сентября 2003 года Компании была открыта кредитная линия ОАО "Темирбанк" (г. Алматы) на сумму 7,5 млн долларов США сроком на один год со ставкой 13,5% годовых.

27 мая 2003 года был заключен трехсторонний договор о субординированном долге и не отчуждении акций между Компанией, АО "Банк ТуранАлем", и Европейским Банком Реконструкции и Развития, согласно которому АО "Банк ТуранАлем" передает право преимущественного требования исполнения обязательств к Компании по Генеральному кредитному соглашению от 22 января 2003 года №40-10-1(и) Европейскому Банку Реконструкции и Развития, при этом акционером Компании должен оставаться АО "Банк ТуранАлем". На 01 октября 2003 года сумма субординированного долга Европейскому Банку Реконструкции и Развития составляла 386,0 млн тенге или 9,6% от всех обязательств Компании.

### Собственный капитал Компании

Собственный капитал Компании за 2001–2002 годы увеличился на 56,2 млн тенге или в 2,5 раза до 95,0 млн тенге в результате роста нераспределенного дохода на 55,1 млн тенге и формирования резервного капитала на 1,1 млн тенге.

По итогам трех кварталов 2003 года собственный капитал Компании составил 231,9 млн тенге (5,5% от общей суммы пассивов Компании), что на 137,0 млн тенге или в 2,4 раза больше по сравнению с началом 2003 года. Рост собственного капитала за данный период был также обусловлен увеличением нераспределенного дохода (на 89,4 млн тенге) и резервного капитала (на 47,5 млн тенге).

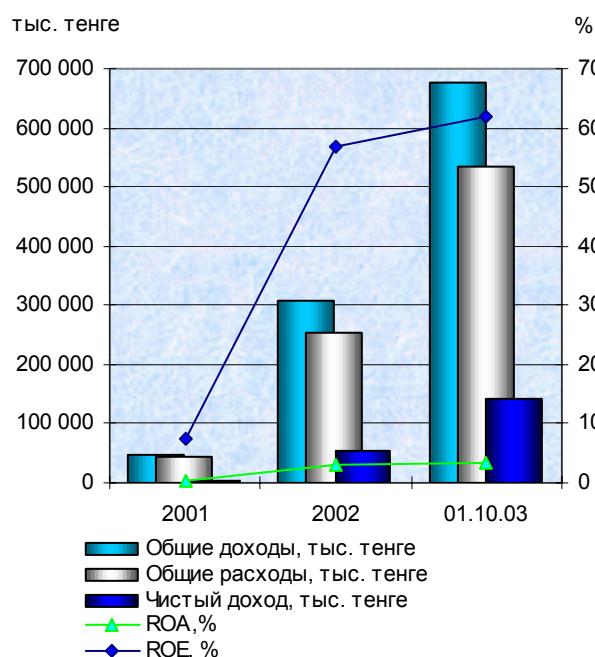
### Доходы Компании

За 2001–2002 годы доходы Компании выросли на 307,0 млн тенге (с 88,0 тыс. тенге в 2000 году до 307,1 млн тенге в 2002 году). Прирост доходов в 2001 году к предыдущему году составил

38,7 млн тенге и в 2002 году – 368,9 млн тенге. Наибольшую долю в общем объеме доходов Компании, за исключением 2000 года, составляли процентные доходы: в 2001 году – 98,7% (38,3 млн тенге), в 2002 году – 61,8% (189,9 млн тенге), которые выросли за этот период за счет роста доходов по выданным Компанией кредитам. В 2000 году полученные Компанией доходы состояли из доходов не связанных с получением вознаграждения (в основном – комиссионных доходов и сборов).

По состоянию на 01 октября 2003 года доходы Компании составили 675,9 млн тенге (220,1% от суммы общих доходов за 2002 год), из которых 379,3 млн тенге (56,1%) составляли процентные доходы, 79,8 млн тенге (11,8%) – комиссионные доходы, 70,3 млн тенге (10,4%) – доходы по курсовой разнице и 146,6 млн тенге (21,7%) – прочие доходы, не связанные с получением вознаграждения.

### Расходы Компании



Расходы Компании в течение двух лет (2001 и 2002 годы) выросли на 251,9 млн тенге (с 1,3 млн в 2000 году до 253,2 млн тенге в 2002 году). Из общей суммы прироста расходов Компании за указанный период 62,7% (158,0 млн тенге) составляли процентные расходы, доля которых в общей сумме расходов Компании увеличилась с 33,1% (14,7 млн тенге) в 2001 году до 62,4% (158,0 млн тенге) в 2002 году за счет выплат по привлеченным займам. Вторую по величине долю в структуре расходов Компании занимали расходы на оплату труда и общехозяйственные расходы (в 2001 году – 37,0% или 16,5 млн тенге, в 2002 году – 16,9% или 42,8 млн тенге).

За девять месяцев 2003 года расходы Компании составили 532,7 млн тенге (210,4% от общей суммы расходов за 2002 год), из которых 51,4% (273,8 млн тенге) составляли процентные расходы, 19,6%

(104,3 млн тенге) – расходы по переоценке, 14,5% (77,1 млн тенге) – расходы на оплату труда и общехозяйственные расходы.

### Чистый доход Компании

На конец 2000 года результатом деятельности Компании явился непокрытый убыток в размере 1,3 млн тенге. Чистый доход Компании в 2001 году составил 2,4 млн тенге, по итогам 2002 года – 53,8 млн тенге. По результатам деятельности Компании за девять месяцев 2003 года ее чистый доход увеличился относительно аналогичного периода 2002 года на 112,7 млн тенге (в 4,7 раза) и составил на 01 октября 2003 года 143,3 млн тенге, что было обусловлено ростом доходов от кредитования.

### СВЕДЕНИЯ О ДОПУСКАЕМЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ КОМПАНИИ

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:	дата включения в официальный список биржи
Даты выплаты вознаграждения:	ежеквартально, по истечении каждых трех месяцев с даты начала обращения
Дата погашения:	по истечении 7 лет с даты начала обращения

Выпуск внесен в Государственный реестр ценных бумаг под номером А86.

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

Ведение реестра держателей облигаций Компании осуществляет ТОО "Регистр–Центр" (г. Алматы, лицензия Национального Банка Республики Казахстан на осуществление деятельности по ведению реестра держателей ценных бумаг от 29 декабря 2001 года № 0406200212).

Обязанности маркет–мейкера по облигациям Компании принимает на себя 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).

Представитель держателей облигаций, защищающий интересы держателей облигаций и осуществляющий свои полномочия в соответствии с законодательством Республики Казахстан на основании договора об оказании услуг, заключенного с Компанией, а также в соответствии с проспектом выпуска облигаций Компании, – ОАО "Банк ЦентрКредит" (г. Алматы, далее – Представитель). Представитель не является аффилированным лицом Компании и исполняет свои обязанности исключительно в интересах держателей облигаций. Компания имеет право на замену Представителя и платежного агента, которым также является ОАО "Банк ЦентрКредит".

Аудитор, который будет осуществлять контроль за состоянием заложенного имущества не менее двух раз в год (в обязательном порядке) и дополнительно один раз в год (по требованию держателя облигаций) – Ernst & Young (г. Алматы, лицензия Министерства финансов Республики Казахстан на осуществление аудиторской деятельности от 21 октября 1999 года № 0000007, лицензия Национального Банка Республики Казахстан на осуществление аудита банковской деятельности от 18 августа 1997 года № 10).

#### **Способ обеспечения исполнения обязательств по облигациям**

Облигации Компании обеспечены пулом ипотечных свидетельств по договорам ипотечных кредитов. Договор залога, с последующей регистрацией залога, заключается между Компанией и Представителем. Держатели облигаций реализуют свои права залогодержателей через Представителя.

Компания обязуется поддерживать стоимость заложенных ипотечных свидетельств на уровне не менее 125% от общей номинальной стоимости облигаций, находящихся в обращении. Для поддержания стоимости залога на указанном уровне Компания пополняет его новыми ипотечными свидетельствами по выдаваемым ипотечным кредитам. Сроки действия ипотечных

свидетельств, являющихся предметом залога, за три месяца до погашения облигаций должны превышать срок обращения облигаций не менее чем на шесть месяцев.

#### **Условия выплаты вознаграждения по облигациям**

Выплата вознаграждения по облигациям будет производиться в тенге ежеквартально из расчета временной базы 360 дней в году и 30 дней в месяце, по истечении трех месяцев с даты последней выплаты вознаграждения по облигациям, в течение всего срока обращения облигаций. Первичная выплата вознаграждения по облигациям будет производиться по истечении трех месяцев с даты начала обращения облигаций. На получение вознаграждения по облигациям имеют право лица, зарегистрированные в реестре держателей облигаций по состоянию на начало последнего дня периода, за который осуществляются эти выплаты.

Компания имеет право один раз в каждое полугодие изменять ставку вознаграждения по облигациям. В случае такого изменения ставки вознаграждения по облигациям не позднее чем за тридцать календарных дней до окончания каждого полугодия обращения облигаций Компания объявляет ставку вознаграждения по облигациям на следующее полугодие их обращения посредством публикации объявления в газете "Казахстанская правда".

В случае несогласия с размером объявленной ставки вознаграждения держатель облигаций имеет право в течении десяти календарных дней с даты публикации объявления об изменении ставки вознаграждения предоставить в Компанию письменное уведомление о таком несогласии. У лиц, своевременно подавших заявление о несогласии с размером объявленной на следующее полугодие обращения облигаций ставки вознаграждения по ним, в дату ближайшей выплаты вознаграждения Компания выкупает облигации по их номинальной стоимости одновременно с выплатой вознаграждения по ставке, действующей до выкупа облигаций. Выкупленные таким образом облигации могут быть проданы другим лицам.

#### **Порядок и условия погашения облигаций**

Погашение облигаций осуществляется по номинальной стоимости в тенге одновременно с выплатой последнего вознаграждения путем перевода денег на счета держателей облигаций, зарегистрированных в реестре держателей по состоянию на начало последнего дня периода, за который осуществляются эти выплаты. Вознаграждение по облигациям и номинальная стоимость облигаций при их погашении выплачиваются в течении десяти рабочих дней, следующих за датой определения круга лиц, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям и номинальной стоимости при их погашении.

#### **Цель заимствования**

Средства, полученные от размещения облигаций, будут использованы Компанией для рефинансирования срочных займов Компании, полученных для выдачи ипотечных займов.

#### **СООТВЕТСТВИЕ КУПОННЫХ ОБЛИГАЦИЙ КОМПАНИИ ПЕРВОГО ВЫПУСКА ТРЕБОВАНИЯМ КАТЕГОРИИ "В" ОФИЦИАЛЬНОГО СПИСКА**

1. Как самостоятельное юридическое лицо Компания существует более двух лет.
2. Компания имеет аудиторские отчеты, которые выполнены ТОО "НАК "Центраудит–Казахстан" (г. Алматы) по финансовой отчетности Компании за 2001–2002 годы, подготовленной по казахстанским стандартам бухгалтерского учета,.
3. Размер собственного капитала Компании по состоянию на 01 октября 2003 года составляет 231,9 млн тенге при оплаченном уставном капитале 40,0 млн тенге.
4. Согласно представленному проспекту первого выпуска облигаций Компании объем выпуска облигаций составляет 500,0 млн тенге, количество выпускаемых облигаций – 50.000 штук.
5. Ведение реестра держателей облигаций Компании осуществляет ТОО "Регистр–Центр" (г. Алматы).
6. Проспект выпуска облигаций и учредительные документы Компании не содержат норм, ущемляющих или ограничивающих права владельцев облигаций на их передачу (отчуждение).

Все листинговые требования категории "В" соблюдаются в полном объеме.

Председатель листинговой комиссии

Машабаева Ф.К.

Члены листинговой комиссии

Бабенов Б.Б.

Цалюк Г.А.

Исполнитель

Кауленова М.Е.