

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Листинговой комиссии по облигациям АО "БТА Ипотека" второго выпуска,  
выпущенным в пределах второй облигационной программы

15 августа 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 прохождения листинга облигаций Компании второго выпуска, выпущенных в пределах второй облигационной программы (НИН – KZPC2Y08B644), по категории "А".

Экспертиза по включению ценных бумаг Компании в официальный список биржи проводится восьмой раз, начиная с 2003 года. Последний раз экспертиза проводилась в июле 2005 года при включении в официальный список биржи категории "А" облигаций Компании первого выпуска, выпущенных в пределах второй 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.

В связи с тем, что последняя экспертиза соответствия ценных бумаг Компании листинговым требованиям категории "А" проводилась в июле 2005 года, настоящее заключение составлено в краткой форме.

### 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, 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 (далее – АФН) 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 июля 2005 года Компания имела 14 представительств в гг. Астана, Атырау, Актау, Актобе, Караганда, Костанай, Кокшетау, Павлодар, Петропавловск, Семипалатинск, Тараз, Уральск, Усть-Каменогорск, Шымкент.

Численность работников Компании по состоянию на 01 июля 2005 года составляла 245 человек, из них 91 человек – работники представительств.

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 01 июля 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 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. По итогам 2004 года дивиденды по акциям Компании не начислялись и не выплачивались.

#### **Акционеры Компании**

Согласно выписке из системы реестров держателей акций Компании по состоянию на 10 августа 2005 года держателем 12.240.420 ее простых акций (96,4% от общего количества размещенных акций Компании) являлось АО "Банк ТуранАлем" (г. Алматы), 2.300.080 простых акций находилось на реэмиссионном счете Компании.

#### **ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КОМПАНИИ**

Компанией представлена аудированная финансовая отчетность за 2002–2004 годы и неаудированная финансовая отчетность за 6 месяцев 2005 года, 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.

Таблица 1

## Данные аудированных консолидированных балансов Компании

Показатель	на 01.01.03*		на 01.01.04		на 01.01.05	
	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%
<b>Активы</b>	<b>1 818 311</b>	<b>100,0</b>	<b>4 621 505</b>	<b>100,0</b>	<b>9 694 816</b>	<b>100,0</b>
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
<b>Обязательства</b>	<b>1 757 609</b>	<b>100,0</b>	<b>4 426 376</b>	<b>100,0</b>	<b>7 958 356</b>	<b>100,0</b>
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
<b>Собственный капитал</b>	<b>60 702</b>	<b>100,0</b>	<b>195 129</b>	<b>100,0</b>	<b>1 736 460</b>	<b>100,0</b>
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.

Таблица 2

## Данные неаудированного баланса Компании по состоянию на 01 июля 2005 года

Показатель	тыс. тенге	%
<b>Активы</b>	<b>19 108 881</b>	<b>100,0</b>
Наличная валюта	5 231	0,1
Вклады и корреспондентские счета в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций, нетто	426 461	2,2
Займы и финансовый лизинг	18 252 436	95,5
Прочие требования к клиентам, нетто	333 352	1,7
Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	10 071	0,1
Основные средства (за вычетом амортизации)	80 654	0,4
Прочие активы	676	0,0
<b>Обязательства</b>	<b>17 064 041</b>	<b>100,0</b>
Задолженность перед банками и организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций	6 245 716	36,6
Выпущенные долговые ценные бумаги	10 055 459	58,9
Прочие привлеченные средства	543 609	3,2
Прочие обязательства	219 257	1,3
<b>Собственный капитал</b>	<b>2 044 840</b>	<b>100,0</b>
Уставный капитал	1 269 992	69,3
Резервный капитал организации	485 004	20,8
Нераспределенный чистый доход отчетного периода	289 844	9,9

## Активы Компании

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).

За 6 месяцев 2005 года по данным неаудированной финансовой отчетности активы Компании выросли относительно начала года на 9,5 млрд тенге или на 98,8%, что обусловлено

увеличением займов и финансового лизинга на 9,3 млрд тенге или в 2 раза по сравнению с началом года, остатков на счетах в банках на 189,4 млн тенге или на 79,9%, остаточной стоимости основных средств на 15,8 млн тенге или на 24,4%, прочих активов на 15,9 млн тенге или на 4,8%.

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%, по состоянию на 01 июля 2005 года – 79,2%).

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.

Таблица 3

Данные о качестве ипотечных кредитов Компании\*

Тип ссуды	на 01.01.03		на 01.01.04		на 01.01.05		на 01.07.05	
	млн тенге	%	млн тенге	%	млн тенге	%	млн тенге	%
Стандартные	1 363,0	95,6	4 283,4	97,2	8 933,9	96,8	17 862,0	96,3
Сомнительные, всего	62,1	4,4	116,0	2,7	241,5	2,6	661,3	3,6
в том числе:								
1 <sup>я</sup> категория	62,1	4,4	–	–	–	–	–	–
2 <sup>я</sup> категория	–	–	43,8	1,0	116,9	1,3	521,5	2,8
3 <sup>я</sup> категория	–	–	–	–	–	–	–	–
4 <sup>я</sup> категория	–	–	65,6	1,5	110,7	1,2	66,4	0,4
5 <sup>я</sup> категория	–	–	6,6	0,2	13,9	0,2	73,4	0,4
Безнадежные	–	–	5,8	0,1	58,8	0,6	18,9	0,1
<b>Всего</b>	<b>1 425,1</b>	<b>100,0</b>	<b>4 405,2</b>	<b>100,0</b>	<b>9 234,2</b>	<b>100,0</b>	<b>18 542,2</b>	<b>100,0</b>

\* По неаудированной неконсолидированной финансовой отчетности Компании.

Таблица 4

Данные о сформированных по кредитам Компании провизиях\*

Тип ссуды	на 01.01.03		на 01.01.04		на 01.01.05		на 01.07.05	
	млн тенге	%	млн тенге	%	млн тенге	%	млн тенге	%
Стандартные	–	–	–	–	198,9	65,4	278,9	69,2
Сомнительные, всего	1,6	100	24,1	80,5	46,3	15,2	105,4	26,1
в том числе:								
1 <sup>я</sup> категория	1,6	100	4,4	14,6	–	–	–	–
2 <sup>я</sup> категория	–	–	–	–	11,7	3,8	52,1	12,9
3 <sup>я</sup> категория	–	–	–	–	–	–	–	–
4 <sup>я</sup> категория	–	–	16,4	54,9	27,7	9,1	16,6	4,1
5 <sup>я</sup> категория	–	–	3,3	11,0	6,9	2,3	36,7	9,1
Безнадежные	–	–	5,8	19,5	58,8	19,4	18,9	4,7
<b>Всего</b>	<b>1,6</b>	<b>100,0</b>	<b>29,9</b>	<b>100,0</b>	<b>304,0</b>	<b>100,0</b>	<b>403,2</b>	<b>100,0</b>

\* По неаудированной неконсолидированной финансовой отчетности Компании.

По неаудированным неконсолидированным данным 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, за 6 месяцев 2005 года – 403,2 млн тенге. При этом по данным аудированной финансовой отчетности объем сформированных Компанией резервов на возможные убытки в 2002 году составил 6,0 млн тенге, в 2003 году – 29,6 млн тенге, в 2004 году – 109,5 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

По данным аудированной консолидированной финансовой отчетности 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 данным неаудированной финансовой отчетности Компании за 6 месяцев 2005 года ее обязательства выросли на 9,2 млрд тенге (в 2,2 раза) по сравнению с началом года. Рост обязательств Компании за указанный период произошел за счет увеличения объема выпуска долговых ценных бумаг на 7,4 млрд тенге (в 3,8 раза) по сравнению с началом года, задолженности перед банками и финансовыми организациями на 1,9 млрд тенге (на 43,1%) при снижении прочих обязательств на 49,5 млн тенге (на 6,1%).

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

- от АО "Банк ТуранАлем" на сумму 6,2 млрд тенге (в рамках открытой кредитной линии) с плавающей ставкой вознаграждения и сроком погашения 31 декабря 2015 года
- от Европейского банка реконструкции и развития на сумму 5,0 млн долларов США со ставкой вознаграждения 8,81% годовых и сроком погашения 07 мая 2010 года и на сумму 10,0 млн долларов США со ставкой вознаграждения  $\text{LIBOR}+5\%$  и сроком погашения 17 января 2015 года

Таблица 5

Открытые Компании кредитные линии по состоянию на 01 июля 2005 года

Наименования кредиторов и места нахождения	Сумма		Ставка вознаграждения, %
	тыс. долларов США	тыс. тенге	
АО "Банк ТуранАлем" (г. Алматы)	–	7 621 593	плавающая
АО Дочерний Банк "Альфа-Банк" (г. Алматы)	5 000	–	8,75
АО "Темірбанк" (г. Алматы)	–	649 850	12,5

### 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.

По данным неаудированной финансовой отчетности Компании ее собственный капитал за 6 месяцев 2005 года вырос относительно начала года на 289,8 млн тенге или на 16,5% (до 2,0 млрд тенге) в результате увеличения резервного капитала на 335,3 млн тенге или в 3,2 раза при снижении нераспределенного дохода на 45,5 млн тенге или на 0,9%.

### 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 6

**Аудированные консолидированные результаты  
финансово-хозяйственной деятельности Компании**

тыс. тенге

Показатель	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
<b>Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения до формирования резервов по займам</b>	<b>39 948</b>	<b>124 580</b>	<b>305 098</b>
Резервы на возможные убытки	15 869	64 205	239 455
<b>Чистый процентный доход (убыток) после формирования резервов по займам</b>	<b>24 079</b>	<b>60 375</b>	<b>65 643</b>
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
<b>Доход до расходов по подоходному налогу</b>	<b>27 037</b>	<b>134 427</b>	<b>312 986</b>
Расходы по подоходному налогу	7 459	–	1 647
<b>Чистый доход (убыток)</b>	<b>19 578</b>	<b>134 427</b>	<b>311 339</b>
<b>По данным финансовой отчетности Компании рассчитано:</b>			
Доходность капитала (ROE), %	32,25	68,89	17,93
Доходность активов (ROA), %	1,08	2,91	3,21

Таблица 7

**Данные неаудированного отчета о доходах и расходах  
за 6 месяцев 2005 года**

Показатель	тыс. тенге
Доходы, связанные с получением вознаграждения	1 298 060
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	540 188
<b>Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения, до формирования резерва по займам</b>	<b>757 872</b>
Резервы на возможные потери по займам	517 742
<b>Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения</b>	<b>240 130</b>
Расходы по выплате комиссионных и сборов	40 778
Доходы (убытки) от переоценки финансовых активов	41 644
Прочие операционные доходы, не связанные с получением вознаграждения	359 792
<b>Чистый доход (убыток), не связанный с получением вознаграждения:</b>	<b>360 658</b>
Общие и административные расходы	179 669
Расходы от реализации нефинансовых активов и передачи активов	3 278
Прочие операционные расходы, не связанные с получением вознаграждения	127 997
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>289 844</b>

Согласно неаудированной финансовой отчетности Компании за 6 месяцев 2005 года ее чистая прибыль увеличилась на 151,1 млн тенге или в 2,1 раза по сравнению с аналогичным периодом



2004 года (со 138,7 млн тенге по состоянию на 01 июля 2004 года до 289,8 млн тенге по состоянию на 01 июля 2005 года).

Таблица 8

**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**

Дата регистрации выпуска:	11 июля 2005 года
Вид ценных бумаг:	купонные облигации с обеспечением
НИН:	KZPC2Y08B644
Номинальная стоимость одной облигации, тенге:	100
Объем выпуска, тенге:	7.000.000.000
Общее количество облигаций, штук:	70.000.000
Ставка вознаграждения по облигациям:	плавающая, зависящая от уровня инфляции
Срок обращения и размещения:	8 лет
Дата начала обращения:	с даты включения в официальный список биржи
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 раза в год
Дата погашения:	по истечении восьми лет с даты начала обращения

Выпуск внесен в Государственный реестр ценных бумаг под номером В64–2.

Проспект выпуска допускаемых 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 Национального Банка Республики Казахстан на осуществление деятельности по ведению реестра держателей ценных бумаг от 13 февраля 2003 года № 0406200279).

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).

Далее частично приводятся условия выпуска облигаций, в которых полностью сохранена редакция пунктов 4)–9) раздела "Структура выпуска" проспекта второго выпуска облигаций Компании, выпущенных в пределах второй облигационной программы:

"4) вознаграждение по облигациям:

Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах годовых) плавающая и рассчитывается следующим образом:

[индекс потребительских цен в годовом выражении (за последние 12 месяцев) за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр], минус [100] +0,5.

В случае изменения наименования индекса потребительских цен, алгоритма его расчета и т.п., при расчете купонного вознаграждения будет применяться эквивалентный показатель, устанавливаемый Агентством Республики Казахстан по статистике.

Ставка вознаграждения пересматривается каждые шесть месяцев с Даты начала обращения в соответствии с изменением индекса потребительских цен по данным Агентства Республики Казахстан по статистике.

При этом, в случае изменения ставки вознаграждения, начисление и фактическая уплата Эмитентом вознаграждения по облигациям с момента последнего пересмотра ставки вознаграждения до наступления нового срока пересмотра производится, исходя из ставки вознаграждения последнего пересмотра. Информацию о размере ставки вознаграждения на предстоящий купонный период Эмитент доводит до сведения держателей облигаций путем ее опубликования на сайте АО "Казахстанская фондовая биржа" в рабочий день, предшествующий дате начала купонного периода, на который устанавливается ставка.

Устанавливаются верхний и нижний пределы ставки вознаграждения по облигациям на весь срок их обращения:

- значение верхнего предела ставки вознаграждения составляет 8,5% годовых;
- значение нижнего предела ставки вознаграждения составляет 4% годовых.

Датой, с которой начинается начисление вознаграждения, является Дата начала обращения облигаций – дата включения облигаций в официальный список ценных бумаг АО "Казахстанская фондовая биржа".

Начисление вознаграждения по облигациям производится в течение всего периода обращения, и заканчивается в день, предшествующий Дате погашения облигаций.

Выплата вознаграждения будет производиться в тенге два раза в год по полугодиям, из расчета 360 (триста шестьдесят) дней в году и 30 (тридцать) дней в месяце в течение всего срока обращения. Вознаграждение выплачивается лицам, которые обладают правом на его получение по состоянию на начало последнего дня периода, за которое осуществляются эти выплаты. Выплата вознаграждения будет производиться в течение 5 (пяти) рабочих дней после дня, следующего за днем фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям.

Последняя выплата вознаграждения производится в тенге одновременно с погашением облигаций.

В случае, если инвестором будет являться нерезидент Республики Казахстан, выплата вознаграждения по облигациям может быть произведена в иностранной валюте по курсу Национального Банка Республики Казахстан, установленному на Дату выплаты вознаграждения.

7) сведения об обращении и погашении облигаций:

Погашение облигаций производится по номинальной стоимости одновременно с последней выплатой вознаграждения по облигациям. Погашение облигаций осуществляется путем перечисления денег на счета Держателей облигаций, зарегистрированных регистратором в реестре держателей облигаций по состоянию за 1 (один) календарный день до Даты погашения облигаций. Выплата номинальной стоимости и суммы последнего вознаграждения будет производиться в течение 5 (пяти) рабочих дней с Даты погашения облигаций.

В случае, если инвестором будет являться нерезидент Республики Казахстан, погашение облигаций может быть произведено в иностранной валюте по курсу Национального Банка Республики Казахстан, установленному на дату погашения.

Датой погашения облигаций является день окончания срока обращения облигаций.



8) права, предоставляемые облигацией ее держателю:

Держатель облигации имеет следующие права:

- Право на получение номинальной стоимости принадлежащих им облигаций при погашении облигаций в соответствии с настоящим Проспектом;
- Право на получение вознаграждения по облигациям в соответствии с настоящим Проспектом;
- Право свободно распоряжаться принадлежащими им облигациями в соответствии с настоящим Проспектом и законодательством Республики Казахстан;
- Право на получение удовлетворения из стоимости залогового имущества в соответствии с настоящим Проспектом и законодательством Республики Казахстан;
- Право на получение информации по согласованной форме о состоянии залогового имущества, обеспечивающего исполнение Эмитентом обязательств перед Держателями облигаций;
- Право на получение необходимой информации об Эмитенте посредством письменного обращения к Представителю держателей облигаций;
- Право своевременного получения от Эмитента или Представителя держателей облигаций информации о результатах мероприятий по контролю за залоговым имуществом, производимых в соответствии с настоящим Проспектом;
- Право направления Эмитенту уведомления о неосуществлении или ненадлежащем осуществлении Представителем держателей облигаций своих обязанностей. При этом Эмитент имеет право на замену Представителя держателей облигаций;
- Прочие права, вытекающие из права собственности на облигации.

Досрочного выкупа облигаций не предусмотрено.

7) дефолт по облигациям:

Дефолт по облигациям Эмитента может быть объявлен при наступлении следующих событий:

- просрочки исполнения Эмитентом обязательств по выплате вознаграждения более 30 (тридцати) календарных дней;
- просрочки исполнения Эмитентом обязательств по выплате основного долга по облигациям более 30 (тридцати) календарных дней.

В случае просрочки исполнения Эмитентом обязательств по выплате вознаграждения и/или основного долга по облигациям, начиная со дня, следующего за днем просрочки, в пользу держателей облигаций производится начисление штрафа в размере 0,1 процента от просроченной суммы за каждый день.

Эмитент в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты возникновения одного из событий, являющихся основанием для объявления дефолта по облигациям Эмитента, обязан исполнить надлежащим образом свои обязательства по выплате вознаграждения и/или основного долга по облигациям. Если по истечении этого срока Эмитент не исполнит свои обязательства, защита интересов Держателей облигаций осуществляется с участием Представителя Держателей облигаций в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Представитель держателей облигаций имеет право:

- требовать от Эмитента принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности залогового имущества, в том числе для защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц;
- требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя держателей облигаций о возникновении угрозы утраты залогового имущества, об изменениях, произошедших в составе залогового имущества, о его нарушениях третьими лицами и об их притязаниях на это имущество;

- требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя держателей облигаций о любой невозможности соблюдать настоящий Проспект;
- иметь доступ к информации, касающейся исполнения Эмитентом своих обязательств перед Держателями облигаций и обеспечения исполнения указанных обязательств;
- требовать от Эмитента предоставления его финансовой отчетности на любую отчетную дату или по итогам квартала;
- требовать от Эмитента ежегодного предоставления его финансовой отчетности, подтвержденной аудиторской организацией, для осуществления Представителем держателей облигаций анализа финансового положения Эмитента;
- делать запросы для получения информации, касающейся исполнения Эмитентом своих обязательств в соответствии с настоящим Проспектом, включая информацию о состоянии залогового имущества, выплаты вознаграждения и других обязательств;
- информировать в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, Уполномоченный орган о состоянии залогового имущества;
- в пределах своей компетенции представлять интересы Держателей облигаций в государственных органах и судах в связи с исполнением обязанностей, установленных настоящим Проспектом;
- осуществлять иные права, направленные на защиту прав и интересов Держателей облигаций в соответствии с настоящим Проспектом и законодательством Республики Казахстан.

В целях защиты прав и интересов Держателей облигаций Представитель Держателей облигаций обязан:

- выявлять обстоятельства, которые могут повлечь нарушение прав и интересов Держателей облигаций и извещать их в течение трех рабочих дней об указанных обстоятельствах;
- представлять интересы Держателей облигаций в правоотношениях, связанных с оформлением и регистрацией права залога на залоговое имущество;
- извещать в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, Уполномоченный орган и Держателей облигаций о прекращении его полномочий в качестве Представителя держателей облигаций;
- предоставлять Уполномоченному органу и Держателям облигаций по их запросам информацию и документы, относящиеся к его деятельности в качестве Представителя держателей облигаций;
- не разглашать сведения, составляющие служебную, коммерческую и иную охраняемую законом тайну;
- реализовывать залоговое имущество в соответствии с законодательством Республики Казахстан в случае неисполнения Эмитентом своих обязательств перед Держателями облигаций;
- контролировать исполнение Эмитентом своих обязательств в соответствии с законодательством и настоящим Проспектом;
- осуществлять контроль за поддержанием стоимости залогового имущества на уровне, утвержденном настоящим Проспектом, по данным, предоставляемым Эмитентом;
- предоставлять по запросам Держателей облигаций информацию, касающуюся исполнения Представителем держателей облигаций своих обязанностей в соответствии с настоящим Проспектом;
- в случае дефолта по облигациям Эмитента осуществлять свои функции в порядке и сроки, определенные законодательством Республики Казахстан и настоящим Проспектом;

8) срок и порядок размещения облигаций:

Порядок размещения – на организованном и неорганизованном рынке.

В случае размещения облигаций на неорганизованном рынке путем подписки инвесторы направляют Эмитенту (организации, принимающей участие в размещении облигаций) письменные заявки. Указанная заявка должна содержать сведения об инвесторе (наименование либо фамилию, имя, отчество), предполагаемое к приобретению количество облигаций и их доходность. В случае достижения соглашения Эмитент и инвестор заключают договор купли-продажи облигаций.

9) обеспечение по облигациям:

Облигации обеспечены залогом прав требования по договорам ипотечного займа (включая залог ипотечных свидетельств), которые могут быть приняты в качестве обеспечения по кредитам в соответствии с требованиями Национального Банка Республики Казахстан, а также денег Эмитента (далее – Залоговое имущество).

Перечень залогового имущества, включенного в состав залога, перечислен в Реестре залога, ведущемся Эмитентом.

Договор залога прав требования по договорам ипотечного займа (включая залог ипотечных свидетельств) (далее – Договор залога) заключается между Эмитентом и Представителем Держателей облигаций, действующим в интересах Держателей облигаций. Держатели облигаций реализуют свои права залогодержателей через Представителя Держателей облигаций.

Представитель Держателей облигаций не является аффилированным лицом Эмитента, Аудитора, регистратора и других лиц, участвующих в процессе подготовки, выпуска, размещения и погашения облигаций. Представитель Держателей облигаций исполняет свои обязанности исключительно в интересах Держателей облигаций.

Представитель Держателей облигаций осуществляет следующие функции:

- а) контролирует исполнение Эмитентом обязательств, установленных настоящим Проспектом, перед Держателями облигаций;
- б) контролирует состояние имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Эмитента перед Держателями облигаций;
- в) заключает договор залога с Эмитентом в отношении имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Эмитента перед Держателями облигаций;
- г) принимает меры, направленные на защиту прав и интересов Держателей облигаций;
- д) информирует Держателей облигаций о своих действиях в соответствии с подпунктами а)–в) настоящего пункта и о результатах таких действий.

Эмитент несет ответственность за подготовку сведений, включая внесение изменений и дополнений, и их включение в состав залога.

Операции по замене, выбытию и пополнению залогового имущества фиксируются Эмитентом путем внесения соответствующих записей в Реестр залога и их регистрации в соответствии с законодательством.

Эмитент обязуется поддерживать стоимость залогового имущества в течение всего срока обращения облигаций на уровне не ниже 100% от общей номинальной стоимости облигаций, находящихся в обращении.

При расчете стоимости залогового имущества будет учитываться основной долг по договорам ипотечного займа.

Эмитент в целях организации контроля за состоянием залогового имущества, служащего обеспечением облигаций, заключает с аудиторской компанией ТОО "НАК "Центраудит–Казахстан" (далее – Аудитор) соглашение, предусматривающее порядок осуществления контроля Аудитором за состоянием залогового имущества путем выборочной проверки состава залога.

Товарищество с ограниченной ответственностью "НАК "Центраудит–Казахстан", расположено по адресу: 480091, г. Алматы, ул. Толе Би, 73А, имеет Государственную лицензию Министерства финансов Республики Казахстан на право занятия аудиторской деятельностью на территории Республики Казахстан серии МФЮ от 27 декабря 1999 года №0000017, лицензию Национального Банка Республики Казахстан от 25 сентября 1998

года № 14 на право проведения аудиторской проверки банковской деятельности и лицензию Агентства по регистрации недвижимости и юридических лиц Министерства юстиции от 20 апреля 1998 года № 0000028.

Аудитор каждые 6 (шесть) месяцев из предоставленного Эмитентом Реестра залога проводит процедуры по проверке 2 (двух) процентов от количества кредитных досье, но не менее 20 (двадцати) кредитных досье. Кредитные досье, подлежащие проверке, отбираются Аудитором по собственному усмотрению.

Аудитор проводит контроль качества и состояния залогового имущества, для чего:

- а) получает от Эмитента кредитные досье по выбранным ипотечным займам (кредитам);
- б) сверяет информацию, содержащуюся в Реестре залога, с исходной документацией, ведущейся Эмитентом;
- в) изучает документацию, касающуюся оформления залога;
- г) изучает документацию для выяснения факта проведения процедуры по оценке кредита и его одобрению.

Аудитор проверяет точность и правильность арифметической калькуляции по списку, права требования по которым являются предметом залога. Аудитор заканчивает все процедуры, связанные с проверкой залога в течение 20 (двадцати) календарных дней, и представляет отчет Представителю Держателей облигаций и Эмитенту.

Эмитент обязан обеспечить Аудитора всеми документами, необходимыми для осуществления контроля. Эмитент несет ответственность за подготовку списка кредитных досье для Аудитора.

Осуществляемые Аудитором процедуры не являются аудитом, проводимым в соответствии с международными стандартами аудита. Осуществляемый Аудитором контроль предназначен исключительно для уведомления Эмитента и Представителя Держателей облигаций о состоянии залогового имущества.

Залог подлежит обязательной государственной регистрации в порядке, установленном законодательством. Право залога возникает с момента его государственной регистрации. Регистрации подлежит также прекращение залога. Расходы по оплате государственной регистрации залога возлагаются на Эмитента.

Залоговое имущество обеспечивает исполнение обязательств Эмитента по погашению облигаций и, в случае дефолта Эмитента, возмещение необходимых расходов Представителя Держателей облигаций, связанных с наложением взыскания и реализацией залогового имущества.

Договор залога содержит следующие условия:

- Залоговое имущество будет находиться у Эмитента. Эмитент имеет право распоряжаться залоговым имуществом, при условии, что выбывающие из залога ипотечные свидетельства восполняются Эмитентом другими ипотечными свидетельствами в срок не более 15 дней таким образом, чтобы общая стоимость выбывших ипотечных свидетельств была не меньше общей стоимости ипотечных свидетельств, внесенных Эмитентом взамен выбывших ипотечных свидетельств. Залоговое имущество может быть передано на хранение Представителю держателей облигаций до полного выполнения Эмитентом обеспеченных залогом обязательств по облигациям. Ответственность за сохранность залогового имущества после такой передачи несет Представитель держателей облигаций. Право залога у Представителя держателей облигаций возникает после государственной регистрации Договора залога в уполномоченном регистрирующем органе.
- Наличие залогового имущества у Эмитента подтверждается договорами залога имущества и/или оригиналами ипотечных свидетельств, перечисленных в Реестре залога.
- Эмитент гарантирует Представителю держателей облигаций, что закладываемое им залоговое имущество свободно от прав (требований) третьих лиц, в частности, не передано в залог, не находится под арестом, не отчуждено каким-либо иным образом третьим лицам.

- Перезалог залогового имущества не допускается.

Залоговое имущество не застраховано, однако, при заключении договоров ипотечного займа предусматривается процедура страхования жизни заемщика и страхования недвижимости, являющейся обеспечением по такому договору, от случаев, влекущих повреждение или утрату этой недвижимости, на весь срок действия такого договора в страховой компании.

Облигации не обеспечены гарантией либо поручительством третьего лица.

Представителем Держателей облигаций, защищающим интересы Держателей облигаций и осуществляющим свои полномочия в соответствии с законодательством Республики Казахстан, договором о представлении интересов Держателей облигаций, заключенным с Эмитентом, а также в соответствии с настоящим Проспектом, является АО "Банк ЦентрКредит", расположенное по адресу: 480072, г. Алматы, ул. Шевченко, 100, контактный телефон: (3272) 584158."

#### **СООТВЕТСТВИЕ ОБЛИГАЦИЙ КОМПАНИИ ВТОРОГО ВЫПУСКА, ВЫПУЩЕННЫХ В ПРЕДЕЛАХ ВТОРОЙ ОБЛИГАЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ, ТРЕБОВАНИЯМ КАТЕГОРИИ "А"**

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 облигаций Компании второго выпуска, выпущенных в пределах второй облигационной программы, составляет 7,0 млрд тенге, количество облигаций – 70.000.000 штук.
9. Проспект второго выпуска облигаций Компании, выпущенных в пределах второй облигационной программы, и учредительные документы Компании не содержат норм, ущемляющих или ограничивающих права владельцев облигаций на их передачу (отчуждение).
10. Ведение системы реестров держателей облигаций Компании второго выпуска, выпущенных в пределах второй облигационной программы, осуществляет АО "Регистр–Центр".
11. Обязанности маркет–мейкера по облигациям Компании второго выпуска, выпущенным в пределах второй облигационной программы, принимает на себя 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

Алдамберген А.У.

Члены Листинговой комиссии

Бабенов Б.Б.

Цалюк Г.А.

Исполнитель

Чудинова Г.Ю.