



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

ВТОРОЙ ВЫПУСК ИПОТЕЧНЫХ ОБЛИГАЦИЙ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «БТА ИПОТЕКА»

1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) экземпляров

г. Алматы

2004 год

Уважаемые Инвесторы,

Настоящий Инвестиционный меморандум содержит информацию о деятельности АО «БТА Ипотека» (далее – Компания) и подготовлен на основании Проспекта второго выпуска ипотечных облигаций Компании, зарегистрированных Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 30 июня 2004 года №В25, финансовой отчетности, управленческой информации, заключения независимых аудиторов, официальных статистических отчетов, а также других источников. Облигациям Компании присвоен национальный идентификационный номер KZ2CKY10B257.

АО «БТА Ипотека» планирует включить свои облигации в официальный список АО «Казахстанская фондовая биржа».

Информация о финансовом состоянии АО «БТА Ипотека», основана на финансовой отчетности, не консолидированной с отчетностью ТОО «Дом Сервис», в связи с тем, что на дату составления настоящего меморандума ТОО «Дом Сервис» не является дочерней организацией Компании.

Настоящим Компания подтверждает, что Инвестиционный меморандум содержит всю необходимую и достоверную информацию, относящуюся к ее деятельности. Компания принимает на себя полную ответственность за предоставленную в Инвестиционном меморандуме информацию, не исключая при этом возможности опечаток.

Инвестиционный Меморандум АО «БТА Ипотека» составлен при непосредственном участии финансового консультанта АО «General Asset management» (лицензия Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций на занятие брокерско-дилерской деятельностью на рынке ценных бумаг с правом ведения счетов клиентов в качестве номинального держателя №0401200753 от 18 марта 2004 года и лицензия Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций на занятие деятельности по управлению инвестиционным портфелем №0403200140 от 18 марта 2004 года).

Президент

Юлдашев М.М.

Содержание

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ.....	5
1.1. РЕЗЮМЕ КОМПАНИИ	5
1.2. КРАТКАЯ ИСТОРИЯ ОБРАЗОВАНИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ. ЦЕЛИ СОЗДАНИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ.....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О РЕЙТИНГАХ, ПРИСВОЕННЫХ КОМПАНИИ	6
1.4. ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА КОМПАНИИ	6
РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ВЫПУСКАЕМЫХ ОБЛИГАЦИЯХ.....	7
2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЛИГАЦИЯХ	7
2.2. КУПОННОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ПО ОБЛИГАЦИЯМ.....	7
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЩЕНИИ И ПОГАШЕНИИ ОБЛИГАЦИЙ.....	9
2.4. ПРАВА ДЕРЖАТЕЛЕЙ ОБЛИГАЦИЙ	9
2.5. СЛУЧАИ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ	10
2.6. ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ДЕРЖАТЕЛЕЙ ОБЛИГАЦИЙ	10
2.7. ФУНКЦИИ, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРЕДСТАВИТЕЛЯ ДЕРЖАТЕЛЕЙ ОБЛИГАЦИЙ.....	10
2.8. СПОСОБЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ	12
2.9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПО ОБЛИГАЦИЯМ	12
2.10. СВЕДЕНИЯ О РЕГИСТРАТОРЕ ОБЛИГАЦИЙ	14
2.11. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВОМ КОНСУЛЬТАНТЕ	14
2.12. СВЕДЕНИЯ О ПЛАТЕЖНОМ АГЕНТЕ.....	15
2.13. ОГРАНИЧЕНИЯ В ОБРАЩЕНИИ ОБЛИГАЦИЙ.....	15
2.14. СУММА ЗАТРАТ НА ВЫПУСК ОБЛИГАЦИЙ	15
2.15. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДЕНЕГ ОТ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ	15
РАЗДЕЛ 3. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И АКЦИОНЕРЫ.....	16
3.1. СТРУКТУРА ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ КОМПАНИИ	16
3.2. КОМПЕТЕНЦИЯ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ	16
3.3. АКЦИОНЕРЫ КОМПАНИИ	18
3.4. СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ КОМПАНИИ	18
3.5. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН КОМПАНИИ	19
3.6. КОМИТЕТЫ	20
3.7. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА КОМПАНИИ.....	20
3.8. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦАХ, У КОТОРЫХ КОМПАНИЯ ВЛАДЕЕТ ПЯТЬЮ И БОЛЕЕ ПРОЦЕНТАМИ АКЦИЙ (ДОЛЕЙ)	21
3.9. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОМЫШЛЕННЫХ, БАНКОВСКИХ, ФИНАНСОВЫХ ГРУППАХ, ХОЛДИНГАХ, КОНЦЕРНАХ, АССОЦИАЦИЯХ, КОНСОРЦИУМАХ, В КОТОРЫХ УЧАСТВУЕТ КОМПАНИЯ.....	22
3.10. СВЕДЕНИЯ О ДРУГИХ АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦАХ КОМПАНИИ.....	22
3.11. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	23
РАЗДЕЛ 4. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ	24
4.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА	24
4.1.1. Рынок ипотечного кредитования	24
4.1.2. Основные участники.....	25
4.2. СТРАТЕГИЯ КОМПАНИИ И ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ЕЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	26
4.3. ПРОДУКТЫ.....	27
4.3.1. Характеристики продуктов.....	28
4.3.2. Описание ипотечных пакетов.....	30
4.4. КРЕДИТОВАНИЕ В РАМКАХ СОВМЕСТНОЙ РАБОТЫ С АО «КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»	32
4.5. РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ	33

4.6. ФАКТОРЫ, ПОЗИТИВНО И НЕГАТИВНО ВЛИЯЮЩИЕ НА ДОХОДНОСТЬ КОМПАНИИ	33
4.7. СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТИИ КОМПАНИИ В СУДЕБНЫХ ПРОЦЕССАХ	34
4.8. ОПИСАНИЕ РИСКОВ	34
РАЗДЕЛ 5. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ	36
5.1. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ.....	36
5.2. АКТИВЫ.....	37
5.2.1 Нематериальные активы и основные средства.....	37
5.2.2. Инвестиции.....	37
5.2.3. Ссудный портфель.....	37
5.3. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ	42
5.3.1. Уставный капитал	42
5.3.2. Резервный капитал	42
5.4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	42
5.4.1. Заемные средства от банков	43
5.4.2. Сведения о предыдущем выпуске облигаций	44
5.5. ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	45
5.5.1. Анализ финансовых результатов.....	45
5.5.2. Анализ структуры доходов и расходов Компании	46
5.5.3. Финансовые коэффициенты.....	47
5.6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	48

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ

1.1. РЕЗЮМЕ КОМПАНИИ

Таблица 1. Резюме

	На государственном языке	На русском языке
Полное наименование	«БТА Ипотека» Акционерлік Қоғамы	Акционерное общество «БТА Ипотека»
Сокращенное наименование	«БТА Ипотека» АҚ	АО «БТА Ипотека»
Вид собственности	Частный	
Организационно- правовая форма	Акционерное общество	
Юридический адрес	Республика Казахстан, 480051, г. Алматы, мкр. Самал - 2, 16	
Фактический адрес	Республика Казахстан, 480051, г. Алматы, мкр. Самал - 2, 16, телефон: (3272) 95 24 64, 95 24 84, факс: (3272) 95 24 26, e-mail: bta-ipoteka@nursat.kz, Интернет: www.ipoteka.kz	
Банковские реквизиты	– р/с 017467365 в АФ АО «Банк ТуранАлем» МФО 190501306	
Дата государственной (пере)регистрации	– 18 июля 1995 года (дата первичной государственной регистрации) – 18 декабря 2003 года	
Номер свидетельства о государственной перерегистрации юридического лица	№ 36369-1910-АО	
Регистрационный номер налогоплательщика	600900167303	
Вид деятельности	Заемные операции	

Предшествующее наименование Компании:

- полное наименование: Открытое акционерное общество «БТА Ипотека»
- сокращенное наименование: ОАО «БТА Ипотека».

Предшествующее наименование Компании (ОАО «БТА Ипотека») было изменено на настоящее (АО «БТА Ипотека») на основании Решения акционера ОАО «БТА Ипотека» от 16.10.2003г. Компания перерегистрирована в связи с изменением наименования 18 декабря 2003 года.

1.2. КРАТКАЯ ИСТОРИЯ ОБРАЗОВАНИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ. ЦЕЛИ СОЗДАНИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Компания начала свою деятельность в конце 2000 года. Учредителем Компании и ее единственным акционером является дочерняя компания АО «Банк ТуранАлем» – АО «ТуранАлем Секьюритис».

Компания была создана с целью предоставления долгосрочного ипотечного кредитования на цели приобретения, ремонта и строительства объектов недвижимости физическими и юридическими лицами.

Необходимость выделения самостоятельного хозяйствующего субъекта, обслуживающего рынок ипотечных кредитов, была обусловлена рядом специфических особенностей, отличающих этот вид кредитования от остальных заемных операций. К этим особенностям можно отнести длительность сроков заимствования, специфический способ погашения, способ обеспечения невозвратности займа, необходимость унификации и стандартизации процедур кредитования, необходимость формирования пула кредитов с последующей секьюритизацией, со-финансирование со стороны заемщика, отличная от обычной банковской деятельности оценка кредитных рисков и т.п.

Компания имеет лицензию Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций №27 от 18 марта 2004 года на проведение следующих операций в тенге, предусмотренных банковским законодательством:

- заемные операции: предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности;
- доверительные операции: управление правами требования по ипотечным займам;
- факторинговые операции: приобретение прав требования платежа с покупателя товаров (работ, услуг) с принятием риска неплатежа.

1.3. СВЕДЕНИЯ О РЕЙТИНГАХ, ПРИСВОЕННЫХ КОМПАНИИ

Компания, а также выпущенные ею ценные бумаги не имеют рейтингов. Однако Компания рассматривает возможность получения рейтинга от одного из международных рейтинговых агентств.

1.4. ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА КОМПАНИИ

В настоящее время Компания имеет 12 представительств, расположенных по всей территории Казахстана. Сведения о представительствах Компании представлены в таблице 2.

Таблица 2. Представительства

№ п/п	Представительство	Дата регистрации	Адрес
1.	г. Астана	29 апреля 2003 года	р-н Сарыарка, ул. Сейфуллина, 63
2.	г. Атырау	01 марта 2003 года	ул. Махамбета, 130,4
3.	г. Актау	23 апреля 2003 года	мкр. 14, 163, каб.311
4.	г. Актобе	03 апреля 2003 года	ул. Маресьева, 99, 4 этаж
5.	г. Караганда	18 февраля 2004 года	ул. Алиханова, 11а, каб. 40
6.	г. Костанай	20 мая 2004 года	Пр. Аль-Фараби, 114, каб. 402-403
7.	г. Павлодар	17 марта 2004 года	ул. Советов, 22, кааб. 41
8.	г. Петропавловск	25 мая 2004 года	ул. Конституции, 18
9.	г. Семипалатинск	10 октября 2003 года	ул. Урамхаева, 53
10.	г. Уральск	04 июля 2003 года	пр. Достык, 194, оф.111
11.	г. Усть-Каменогорск	19 августа 2003 года	ул. М.Горького, 21/1, офис 205
12.	г. Шымкент	25 сентября 2003 года	ул. Аскарова, 32а (уг. ул. Кызыл-Жулдыз)

РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ВЫПУСКАЕМЫХ ОБЛИГАЦИЯХ

2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЛИГАЦИЯХ

Таблица 3. Сведения об ипотечных облигациях второго выпуска

Эмитент	АО «БТА Ипотека»
Порядковый номер выпуска	Второй
Вид облигаций	Именные купонные, с обеспечением (ипотечные)
Национальный идентификационный номер	KZ2CKY10B257
Форма выпуска	Бездокументарная
Валюта выпуска и обслуживания	Казахстанский тенге
Количество выпускаемых облигаций	1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) штук
Номинальная стоимость одной облигации	1 (один) тенге
Объем выпуска облигаций	1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) тенге
Дата начала обращения	Дата включения облигаций в официальный список ценных бумаг АО «Казахстанская фондовая биржа».
Дата погашения облигаций	День окончания срока обращения облигаций
Срок обращения	10 (десять) лет с даты начала обращения
Срок размещения	В течение срока обращения
Периодичность выплаты вознаграждения	2 раза в год

2.2. КУПОННОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ПО ОБЛИГАЦИЯМ

Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах годовых) плавающая, 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] плюс [фиксированная маржа].

В случае, если значение [индекс потребительских цен минус 100] станет отрицательным, т.е. будет иметь место дефляция, для расчета ставки вознаграждения принимается значение индекса потребительских цен, равное 0 (нулю).

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.

Фиксированная маржа определяется по результатам первой сделки по первичному размещению. В случае заключения первой сделки первичного размещения облигаций на специализированных торгах АО «Казахстанская фондовая биржа», при условии удовлетворения заявок на покупку облигаций по заявленной марже в качестве фиксированной маржи принимается наименьшая

ставка, сложившаяся по результатам специализированных торгов. Значение фиксированной маржи, а также ставка вознаграждения по облигациям на первые шесть месяцев обращения, будут опубликованы на сайте АО «Казахстанская фондовая биржа» (www.kase.kz) в день заключения первой сделки по первичному размещению.

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 Компанией 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 Компания 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:

- значение верхнего предела ставки вознаграждения по состоянию на дату начала обращения составляет 14%.
- значение нижнего предела ставки вознаграждения по состоянию на дату начала обращения составляет 5%.

По истечении пяти лет с Даты начала обращения Компания имеет право пересматривать значения верхнего и нижнего пределов ежегодно. При пересмотре значений верхнего и нижнего пределов ставки вознаграждения Эмитент за 30 (Тридцать) календарных дней до окончания каждого года, начиная с шестого года обращения облигаций, публикует в республиканской газете «Казахстанская правда» объявление об изменении значений нижнего и верхнего пределов с указанием их новых значений.

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.

Срок фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям – за 1 (один) календарный день до даты выплаты вознаграждения.

Выплата вознаграждения по облигациям будет производиться в тенге по истечении шести месяцев с даты последней выплаты вознаграждения в соответствии с Проспектом второго выпуска ипотечных облигаций Компании (далее – Проспект). 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.

Первая выплата вознаграждения по облигациям будет производиться по истечении шести месяцев с Даты начала обращения облигаций.

Последняя выплата вознаграждения производится одновременно с погашением облигаций.

Временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям - расчетный месяц продолжительностью 30 (тридцать) дней и расчетный год продолжительностью 360 (триста шестьдесят) дней.

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЩЕНИИ И ПОГАШЕНИИ ОБЛИГАЦИЙ

Датой начала обращения облигаций является дата включения облигаций в официальный список ценных бумаг АО «Казахстанская фондовая биржа».

Срок обращения облигаций – десять лет с Даты начала обращения облигаций.

Погашение облигаций производится по номинальной стоимости одновременно с последней выплатой вознаграждения по облигациям. 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. 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.

Если даты выплаты вознаграждения или погашения облигаций приходятся на выходной или праздничный день, выплата будет осуществлена в первый рабочий день, следующий за выходным или праздничным днем. Держатели облигаций не имеют права требовать начисления вознаграждения или иной компенсации за такую задержку платежа.

Датой погашения облигаций является день окончания срока обращения облигаций.

Местом исполнения обязательств Компании по выплате вознаграждения по облигациям и по выплате номинальной стоимости облигаций, при их погашении, является место нахождения Платежного агента.

Выплата вознаграждения по облигациям и номинальной стоимости облигаций осуществляются путем перечисления этих сумм на счет Компании, открытый у Платежного агента, в обязанности которого входит перечисление этих сумм на счета Держателей облигаций в соответствии с данными реестра держателей облигаций.

Досрочного выкупа облигаций не предусмотрено.

2.4. ПРАВА ДЕРЖАТЕЛЕЙ ОБЛИГАЦИЙ

Держатель облигации имеет следующие права:

- Право на получение номинальной стоимости принадлежащих им облигаций при погашении облигаций в соответствии с Проспектом;
- Право на получение вознаграждения по облигациям в соответствии с Проспектом;
- Право свободно распоряжаться принадлежащими им облигациями в соответствии с Проспектом и законодательством Республики Казахстан;
- Право на получение удовлетворения из стоимости залогового имущества в соответствии с Проспектом и законодательством Республики Казахстан;
- Право на получение информации по согласованной форме о состоянии Залога, обеспечивающего исполнение Компанией обязательств перед Держателями облигаций;
- Право на получение необходимой информации о Компании посредством письменного обращения к Представителю держателей облигаций;
- Право своевременного получения от Компании или Представителя держателей облигаций информации о результатах мероприятий по контролю за Залогом, производимых в соответствии с Проспектом;
- Право направления Компании уведомления о неосуществлении или ненадлежащем осуществлении Представителем держателей облигаций или Платежным агентом своих

обязанностей. При этом Компания имеет право на замену Представителя держателей облигаций и (или) Платежного агента;

- Прочие права, вытекающие из права собственности на облигации.

2.5. СЛУЧАИ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ

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

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

В случае просрочки исполнения Компанией 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.

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

2.6. ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ДЕРЖАТЕЛЕЙ ОБЛИГАЦИЙ

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 Компанией является АО «Банк ЦентрКредит», расположенное по адресу: 480072, г. Алматы, ул. Шевченко, 100, контактный телефон: (3272) 584158. Первый руководитель и члены исполнительного органа: Председатель Правления – Ли Владислав Сединович, члены Правления – Адилханов Булан Адилханович, Альжанов Максат Кабыкенович, Рахимбаев Медет Избасарович, Ердесов Магаз Нурсултанович.

2.7. ФУНКЦИИ, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРЕДСТАВИТЕЛЯ ДЕРЖАТЕЛЕЙ ОБЛИГАЦИЙ

Представитель Держателей облигаций осуществляет следующие функции:

- а) контролирует исполнение Компанией обязательств, установленных Проспектом, перед Держателями облигаций;
- б) контролирует состояние имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Компании перед Держателями облигаций;
- в) заключает договор залога с Компанией в отношении имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств Компании 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.

Представитель держателей облигаций имеет право:

- требовать от Компании принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности залогового имущества, в том числе для защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц;

- требовать от Компании 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 Компании незамедлительного письменного уведомления Представителя держателей облигаций о любой невозможности соблюдать Проспект;
- иметь доступ к информации, касающейся исполнения Компанией своих обязательств перед Держателями облигаций и обеспечения исполнения указанных обязательств;
- требовать от Компании предоставления его финансовой отчетности на любую отчетную дату или по итогам квартала;
- требовать от Компании ежегодного предоставления ее финансовой отчетности, подтвержденной аудиторской организацией, для осуществления Представителем держателей облигаций анализа финансового положения Компании;
- делать запросы для получения информации, касающейся исполнения Компанией своих обязательств в соответствии с 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 Проспектом;
- осуществлять иные права, направленные на защиту прав и интересов Держателей облигаций в соответствии с 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 Компанией своих обязательств перед Держателями облигаций;
- контролировать исполнение Компанией своих обязательств в соответствии с законодательством и Проспектом;
- осуществлять контроль за поддержанием стоимости залогового имущества на уровне, утвержденном Проспектом, по данным, предоставляемым Компанией;

- предоставлять по запросам Держателей облигаций информацию, касающуюся исполнения Представителем держателей облигаций своих обязанностей в соответствии с Проспектом;
- в случае дефолта по облигациям Компании осуществлять свои функции в порядке и сроки, определенные законодательством Республики Казахстан и Проспектом.

2.8. СПОСОБЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ

Порядок размещения – на организованном и неорганизованном рынке.

В случае размещения облигаций на неорганизованном рынке путем подписки после первой сделки первичного размещения облигаций, инвесторы направляют Компании (организации, принимающей участие в размещении облигаций) письменные заявки. Указанная заявка должна содержать сведения об инвесторе (фамилию, имя, отчество либо наименование), предполагаемое к приобретению количество облигаций и их доходность. При положительном рассмотрении заявки Компания и инвестор заключают договор купли-продажи облигаций.

Оплата облигаций осуществляется в безналичной форме в тенге.

2.9. 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 Компании (далее – Залоговое имущество).

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

Договор залога прав требования по договорам ипотечного займа (включая залог ипотечных свидетельств) (далее – Договор залога) заключается между Компанией 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 Компании, 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.

Компания 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 Компанией путем внесения соответствующих записей в Реестр залога и их регистрации в соответствии с законодательством.

Компания 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 будут учитываться основной долг по договорам ипотечного займа.

Компания 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 Компанией 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 Компании кредитные досье по выбранным ипотечным займам (кредитам);
- б) сверяет информацию, содержащуюся в Реестре залога, с исходной документацией, ведущейся Компанией;
- 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 Компании.

Компания обязана обеспечить Аудитора всеми документами, необходимыми для осуществления контроля.

Компания несет ответственность за подготовку списка кредитных досье. Список должен содержать следующую информацию:

- наименование либо фамилия, имя, отчество заемщика;
- сумма первоначального займа;
- сумма текущего займа (основной долг и вознаграждение);
- дата заключения Договора;
- срок погашения займа/выкупа недвижимости;
- размер вознаграждения по кредитному договору;
- сумма, выплачиваемая ежемесячно по ипотечному займу (кредиту) (основной долг и вознаграждение);
- сумма платежей, выплачиваемая по ипотечному займу (кредиту) в течение полугода.

Осуществляемые Аудитором процедуры не являются аудитом, проводимым в соответствии с международными стандартами аудита. Осуществляемый Аудитором контроль предназначен исключительно для уведомления Компании 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 Компанию.

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

Некоторые условия Договора залога представлены ниже:

- Залоговое имущество будет находиться у Компании. Компания имеет право распоряжаться залоговым имуществом, при условии, что выбывающие из залога ипотечные свидетельства восполняются Компанией 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 Компанией взамен выбывших ипотечных свидетельств. Залоговое имущество может быть передано на хранение Представителю держателей облигаций до полного выполнения Компанией 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 Компании подтверждается договорами залога имущества и/или оригиналами ипотечных свидетельств, перечисленных в Реестре залога.
- Компания 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 личного страхования 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 (поручительством) третьего лица.

2.10. СВЕДЕНИЯ О РЕГИСТРАТОРЕ ОБЛИГАЦИЙ

Формирование, ведение и хранение реестра Держателей облигаций осуществляется регистратором АО «Регистр – Центр», расположенным по адресу: 480013, г. Алматы, ул. Масанчи, 93, телефон: (3272) 588806, 924154. Регистратор действует на основании лицензии Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций на занятие деятельностью по ведению системы реестров держателей ценных бумаг №0406200279 от 13 февраля 2004 года и договора с Компанией.

2.11. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВОМ КОНСУЛЬТАНТЕ

Финансовым консультантом выпуска облигаций является АО «General Asset management», расположенное по адресу: г. Алматы, ул. Бухар Жирау, 4 (лицензия Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций на занятие брокерско-дилерской деятельностью на рынке ценных бумаг с правом ведения счетов клиентов в качестве номинального держателя №0401200753 от 18 марта 2004 года и лицензия Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций на занятие деятельности по управлению инвестиционным портфелем №0403200140 от 18 марта 2004 года).

2.12. СВЕДЕНИЯ О ПЛАТЕЖНОМ АГЕНТЕ

Платежным агентом является АО «Банк ЦентрКредит», расположенное по адресу: 480072, г. Алматы, ул. Шевченко, 100, контактный телефон: (3272) 584158.

2.13. ОГРАНИЧЕНИЯ В ОБРАЩЕНИИ ОБЛИГАЦИЙ

Ограничений в обращении облигаций и в отношении возможных держателей облигаций не предусмотрено.

2.14. СУММА ЗАТРАТ НА ВЫПУСК ОБЛИГАЦИЙ

Затраты на выпуск облигаций составят порядка 50 000 000 тенге, в том числе:

- услуги финансового консультанта;
- услуги Аудитора;
- услуги регистратора;
- услуги андеррайтеров;
- услуги Представителя Держателей облигаций и Платежного агента;
- услуги маркет–мейкера;
- оплата вступительного и ежегодных листинговых сборов;
- расходы по государственной регистрации Договора залога и изменений к нему;
- прочие накладные расходы.

Указанные затраты будут оплачены Компанией путем перечисления денег в соответствии с заключенными договорами либо на основании выставляемых Компанией счетов-фактур или наличными деньгами на прочие накладные расходы.

2.15. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДЕНЕГ ОТ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ

Средства, полученные от размещения облигаций, планируется использовать для рефинансирования срочных займов Компании, полученных для выдачи ипотечных кредитов.

РАЗДЕЛ 3. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И АКЦИОНЕРЫ

3.1. СТРУКТУРА ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ КОМПАНИИ

В соответствии с Уставом органами Компании являются:

- 1) высший орган – Общее собрание акционеров;
- 2) орган управления – Совет директоров;
- 3) исполнительный орган – Президент;
- 4) контрольный орган – Ревизионная комиссия.

3.2. КОМПЕТЕНЦИЯ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ

К исключительной компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

- внесение изменений и дополнений в устав Компании или утверждение его в новой редакции;
- добровольная реорганизация или ликвидация Компании;
- принятие решения об изменении количества объявленных акций Компании;
- определение количественного состава и срока полномочий счетной комиссии, избрание ее членов и досрочное прекращение их полномочий;
- определение количественного состава, срока полномочий Совета директоров, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий, а также определение размера и условий выплаты вознаграждений членам Совета директоров;
- определение аудиторской организации, осуществляющей аудит Компании;
- избрание членов Ревизионной комиссии Компании и досрочное прекращение полномочий ее членов;
- утверждение годовой финансовой отчетности, заключения ревизионной комиссии Компании;
- утверждение порядка распределения чистого дохода Компании за отчетный финансовый год, принятие решения о выплате дивидендов по простым акциям и утверждение размера дивиденда по итогам года в расчете на одну простую акцию Компании;
- принятие решения о невыплате дивидендов по простым акциям Компании при наступлении случаев, предусмотренных законодательством Республики Казахстан;
- принятие решения об участии Компании в создании или деятельности иных юридических лиц путем передачи части или нескольких частей активов, в сумме составляющих двадцать пять и более процентов от всех принадлежащих Компании активов;
- утверждение решений о заключении Компанией крупных сделок и сделок, в совершении которых Компанией имеется заинтересованность;
- принятие решения об увеличении обязательств Компании на сумму, составляющую двадцать пять и более процентов от размера его собственного капитала;
- определение формы извещения Компанией акционеров о созыве общего собрания акционеров и принятие решения о размещении такой информации в печатном издании;
- утверждение методики определения стоимости акций при их выкупе Компанией в соответствии с законодательством Республики Казахстан о рынке ценных бумаг;
- утверждение повестки дня общего собрания акционеров;

- введение и аннулирование «золотой акции»;
- иные вопросы, принятие решений по которым отнесено законодательством и Уставом Компании к исключительной компетенции общего собрания акционеров.

К исключительной компетенции Совета директоров Компании относятся следующие вопросы:

- определение приоритетных направлений деятельности Компании;
- изменение основных приоритетов в операционной и финансовой политиках Компании;
- принятие решения о созыве годового и внеочередного Общего собрания акционеров;
- принятие решения о размещении акций Компании и цене их размещения в пределах количества объявленных акций;
- принятие решения о выкупе Компанией размещенных акций или других ценных бумаг;
- предварительное утверждение годовой финансовой отчетности Компании, заключения Ревизионной комиссии Компании;
- принятие решения о выплате дивидендов по простым акциям и определение размера дивиденда на одну простую акцию по итогам квартала или полугодия;
- определение условий выпуска облигаций и производных ценных бумаг Компании;
- определение срока полномочий Президента Компании;
- избрание Президента, а также досрочное прекращение его полномочий;
- определение размеров должностных окладов и условий оплаты труда и премирования Президента;
- определение порядка работы службы внутреннего аудита, размера и условий оплаты труда и премирования работников службы внутреннего аудита;
- определение размера оплаты услуг оценщика и аудиторской организации;
- определение размера вознаграждения члена ревизионной комиссии Компании;
- определение порядка использования Резервного капитала Компании;
- утверждение документов, регулирующих внутреннюю деятельность Компании (за исключением документов, принимаемых Президентом в целях организации деятельности Компании);
- принятие решений о создании и закрытии филиалов и представительств Компании и утверждение положений о них;
- принятие решения об участии Компании в создании и деятельности других организаций;
- увеличение обязательств Компании на величину, составляющую десять и более процентов размера его собственного капитала;
- выбор регистратора Компании в случае расторжения договора с прежним регистратором;
- определение информации о Компании или его деятельности, составляющей служебную, коммерческую или иную охраняемую законом тайну;
- принятие решения о заключении крупных сделок и сделок, в совершении которых Компанией имеется заинтересованность;
- вынесение на рассмотрение Общего собрания акционеров вопросов добровольной реорганизации Компании и изменения основных направлений деятельности Компании;

- вынесения на рассмотрение Общего собрания акционеров вопроса об утверждении аудитора Компании;
- иные вопросы, предусмотренные законодательством и Уставом Компании, не относящиеся к исключительной компетенции Общего собрания акционеров.

Президент:

- организует выполнение решений Общего собрания акционеров и Совета директоров;
- без доверенности действует от имени Компании в отношениях с третьими лицами;
- выдает доверенности на право представления Компании в его отношениях с третьими лицами;
- осуществляет прием, перемещение и увольнение работников Компании, применяет к ним меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания, устанавливает размеры должностных окладов работников Компании и персональных надбавок к окладам в соответствии со штатным расписанием Компании, определяет размеры премий работников Компании;
- в случае своего отсутствия возлагает исполнение своих обязанностей на одного из Вице-президентов;
- осуществляет иные функции, определенные Уставом Компании и решениями Общего собрания акционеров и Совета директоров.

3.3. АКЦИОНЕРЫ КОМПАНИИ

Единственным акционером Компании, владеющим 100% размещенных акций Компании, является АО «ТуранАлем Секьюритис».

Таблица 4. Единственный акционер Компании

Наименование	Адрес	Вид деятельности	Доля в уставном капитале Компании
Акционерное общество «ТуранАлем Секьюритис» (сокращенное наименование – АО «ТуранАлем Секьюритис»)	480099, Республика Казахстан, г. Алматы, мкр. Самал-1, 36	Профессиональная деятельность на рынке ценных бумаг	100%

Таблица 5. Сведения о лице, не являющемся акционером Компании, но обладающем правом контролировать деятельность Компании через другие организации

Наименование	Адрес	Признак аффилированности	Вид деятельности
АО «Банк ТуранАлем»	Республика Казахстан, г. Алматы, ул. Жолдасбекова, 97	АО «Банк ТуранАлем» - единственный акционер АО «ТуранАлем Секьюритис»	Банковская деятельность

3.4. СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ КОМПАНИИ

Совет директоров Компании состоит из трех человек. Сведения о членах Совета директоров по состоянию на 01 июля 2004 года представлены в таблице 6.

Таблица 6. Члены совета директоров

№ п/п	Фамилия, имя, при наличии – отчество, членов совета директоров Компании, год рождения	Занимаемые должности за последние три года и в настоящее время	Участие членов Совета директоров в уставном капитале и в ее дочерних и зависимых организациях с указанием долей участия
1.	Баймиров Болат Мергенгалиевич, 1967 года рождения - Председатель Совета директоров	сентябрь 2000 года по настоящее время – Управляющий директор АО «Банк ТуранАлем»; июнь 2002 г. по настоящее время - Председатель Совета директоров АО «БТА Ипотека»	Нет
2.	Султанкулов Ерик Ахметханович, 1966 года рождения	декабрь 2000 года по настоящее время – финансовый директор АО «Банк ТуранАлем»; декабрь 2000 года по настоящее время - член Совета директоров АО «БТА Ипотека»	Нет
3.	Юлдашев Мурат Машрапович, 1961 года рождения	ноябрь 2000 года по настоящее время – Президент АО «БТА Ипотека»; ноябрь 2000 года по настоящее время - член Совета директоров АО «БТА Ипотека»	Нет

Решением акционера ОАО «БТА Ипотека» от 12 июня 2002 года Баймиров Б.М включен в состав Совета директоров вместо Мамештеги С.Х.

3.5. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН КОМПАНИИ

Исполнительным органом Компании является Президент.

Таблица 7. Президент Компании

Фамилия, имя, при наличии – отчество, и год рождения	Должности, занимаемые за последние три года и в настоящее время	Участие в оплаченном уставном капитале Компании и организациях
Юлдашев Мурат Машрапович, 1961 года рождения	ноябрь 2000г. по настоящее время – Президент АО «БТА Ипотека». Полномочия: принятие решений по любым вопросам деятельности Компании, не отнесенным законодательством и Уставом Компании к компетенции других органов и должностных лиц. Президент организует выполнение решений Общего собрания акционеров и Совета директоров; действует без доверенности от имени Компании в отношениях с третьими лицами; выдает доверенности на право представления Компании в его отношениях с третьими лицами, а также обладает иными полномочиями, предусмотренными Уставом Компании и законодательством. ноябрь 2000г. по настоящее время – член Совета директоров АО «БТА Ипотека». Полномочия: осуществлять все права и нести все обязанности, предусмотренные Уставом Компании и законодательством для членов Совета директоров с правом голоса по любым вопросам, отнесенным к исключительной компетенции Совета директоров Компании.	Нет

3.6. КОМИТЕТЫ

Кредитный комитет является ответственным за проведение кредитной политики Компании и для одобрения условий, сумм, ставок вознаграждения кредитов, предлагаемых Компанией. Кредитный комитет имеет право утверждать кредиты на любую сумму. Заседания Кредитного комитета правомочны при наличии не менее трех его членов.

Информация о членах Кредитного комитета представлена в таблице 8.

Таблица 8. Члены Кредитного комитета

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Занимаемая должность
1.	Юлдашев Мурат Машрапович	Президент
2.	Кусаинов Сагындык Аманкельдыевич	Вице-президент
3.	Алтынбеков Кайрат Турекулович	Управляющий директор по финансам
4.	Саржевская Виктория Евгеньевна	Управляющий директор по кредитованию
5.	Мальцева Наталья Владимировна	Начальник Регионального управления
6.	Бекужинова Ляззат Мырзабековна	Начальник Управления учета активов и пассивов
7.	Утегулова Мадина Мусахановна	Заместитель Начальника Казначейства
8.	Лымаренко Александр Валентинович	Начальник Кредитного управления
9.	Сарымсакова Гульжихан	Специалист
10.	Найманбаева Алия	Специалист

3.7. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА КОМПАНИИ

Структурные подразделения Компании:

- Бухгалтерия;
- Кредитное управление;
- Региональное управление;
- Управление сопровождения и мониторинга кредитов;
- Управление учета активов и пассивов;
- Казначейство;
- Отдел маркетинга;
- Управление анализа;
- Административное управление;
- Юридическое управление;
- Управление информационных технологий.

Общее количество сотрудников Компании – 144 человека, из них работников представительств – 64 человека.

Таблица 9. Руководители структурных подразделений

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Занимаемая должность	Год рождения
1.	Юлдашев Мурат Машрапович	Президент	1961
2.	Кусаинов Сагындык Аманкельдыевич	Вице-президент	1972
3.	Алтынбеков Кайрат Турекулович	Управляющий директор по финансам	1976
4.	Саржевская Виктория Евгеньевна	Управляющий директор по кредитованию	1976
5.	Кожанбаева Гульсовет Нурсагатовна	Главный бухгалтер	1964
6.	Лымаренко Александр Валентинович	Начальник Кредитного управления	1974
7.	Мальцева Наталья Владимировна	Начальник Регионального управления	1976
8.	Кожанбаев Адлет Нурсагатович.	Начальник Управления сопровождения и мониторинга кредитов	1980
9.	Бекужинова Ляззат Мырзабековна	Начальник Управления учета активов и пассивов	1970
10.	Алемская Елена Юрьевна	Начальник Административного управления	1978
11.	Толеков Ержан Ережепович	Начальник Управления информационных технологий	1978
12.	Бейсенов Мируслан Дамирович	Начальник Юридического управления	1967
13.	Булкаиров Сейсенгалы Шаймуратович	Руководитель представительства г. Астана	1975
14.	Досмухамедов Мурат Багиткалиевич	Руководитель представительства г. Атырау	1974
15.	Илмуханбетов Нурлан Лазаревич	Руководитель представительства г. Актау	1976
16.	Кубиев Азат Маратович	Руководитель представительства г. Актобе	1980
17.	Мошанов Нурлан Сагынович	Руководитель представительства г. Уральск	1967
18.	Кабимолдин Руслан Берликович	Руководитель представительства г. Усть-Каменогорск	1975
19.	Шамшиев Мухтар Акжолтаевич	Руководитель представительства г. Шымкент	1975
20.	Адилханов Рафаель Толеухадырович	Руководитель представительства г. Семипалатинск	1973
21.	Искаков Дархан Рымбайулы	Руководитель представительства г. Караганда	1973
22.	Мантыков Габиден Сагитханович	Руководитель представительства г. Павлодар	1977
23.	Пак Александр Борисович	Руководитель представительства г. Костанай	1975
24.	Абдуллаева Алия Советовна	Руководитель представительства г. Павлодар	1961

3.8. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦАХ, У КОТОРЫХ КОМПАНИЯ ВЛАДЕЕТ ПЯТЬЮ И БОЛЕЕ ПРОЦЕНТАМИ АКЦИЙ (ДОЛЕЙ)

По состоянию на 01 июля 2004 года Компания являлась единственным участником ТОО «Дом Сервис»:

- Полное наименование: Товарищество с ограниченной ответственностью «Дом Сервис»
- Место нахождения: Республика Казахстан, г. Алматы, пр. Абая, 68/70, ком. 428;
- Соотношение доли Компании в уставном капитале: 100% от уставного капитала;
- Виды деятельности: оказание услуг населению и юридическим лицам по сдаче помещений в аренду, операции с недвижимостью, маклерские услуги по недвижимости, строительство и

ремонт промышленных и гражданских сооружений и другие виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством Республики Казахстан;

– Первый руководитель: Директор - Курмангалиев Тимур Каримович.

ТОО «Дом Сервис» создано в 2002 году.

Сведения о финансовых показателях ТОО «Дом Сервис» за три последних года и по состоянию на 01 июля 2004 года представлены в таблице 10.

Таблица 10. Финансовые показатели ТОО «Дом Сервис»

Наименование статьи	01 июля 2004 года	01 января 2004 года	01 января 2003 года	01 января 2002 года
Собственный капитал	19 270	40 090	-172	0
Активы	1 204 061	212 190	49	0
Объем реализованной продукции	31 978	13 242	0	0
Чистый доход	-20 820	10 362	-272	0

3.9. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОМЫШЛЕННЫХ, БАНКОВСКИХ, ФИНАНСОВЫХ ГРУППАХ, ХОЛДИНГАХ, КОНЦЕРНАХ, АССОЦИАЦИЯХ, КОНСОРЦИУМАХ, В КОТОРЫХ УЧАСТВУЕТ КОМПАНИЯ

Компания с 20 мая 2004 года является членом ОЮЛ «Ассоциация финансистов Казахстана».

3.10. СВЕДЕНИЯ О ДРУГИХ АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦАХ КОМПАНИИ

Сведения о других аффилированных лицах Компании представлены в таблице 11.

Таблица 11. Сведения об аффилированных лицах должностных лиц

№ п/п	Фамилия, имя, отчество должностного лица	Аффилированные лица
1.	Баймиров Болат Мергенгалиевич	Отец - Баймиров Мергенгали Ергалиевич Мать - Жаржанова Женис Каюпова Брат - Баймиров Куаныш Мергенгалиевич Жена - Баймирова Аккенже Султановна Дочь - Баймирова Акшолпан Болат-кызы Дочь - Баймирова Жулдызай Болат-кызы Дочь - Баймирова Дана Болат-кызы Сын - Баймиров Акылбек Болат-улы
2.	Султанкулов Ерик Ахметханович	Мать – Султанкулова Суюнбике Турсуновна Сестра – Султанова Гульнара Ахметхановна Сестра – Исмагулова Карлыгаш Ахметхановна Сестра – Даумова Галлия Ахметхановна Жена – Султанкулова Жанат Раимбековна Дочь – Султанкулова Асель Ериковна Дочь – Султанкулова Асият Ериковна Дочь – Султанкулова Улжан Ериковна
3.	Юлдашев Мурат Машрапович	Мать – Азизова З.Б. Жена – Юлдашева Г.Ш. Сын – Юлдашев А.М. Дочь – Юлдашева А.М.

3.11. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

За последний год Компанией от АО «Банк ТуранАлем» была получена кредитная линия на сумму 4 661 800 тыс. тенге и займ (в виде субординированного долга) на сумму 1 224 042 тыс. тенге. Иных крупных сделок с участием организаций, являющихся по отношению к Компании аффилированными, в соответствии с законодательством Республики Казахстан проведено не было.

РАЗДЕЛ 4. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

4.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА

4.1.1. Рынок ипотечного кредитования

Для избежания терминологической неопределенности под ипотечным кредитованием необходимо понимать кредитование покупки, ремонта или строительства недвижимости. Последнее верно только в том случае, когда заемщик ипотечного кредита строит жилье для собственного использования или участвует в долевом строительстве и источником средств для обслуживания ипотечного кредита служат доходы заемщика, не связанные со строящимся объектом. К этому сегменту не относятся кредиты, предоставляемые на другие цели, обеспеченные залогом недвижимого имущества, в том числе кредиты, предоставленные для проведения строительных работ и источником возврата которых, являются доходы, полученные от коммерческой реализации построенной недвижимости.

Особенностью ипотечных кредитов (по сравнению с обычными кредитами) являются следующие факторы:

- период кредитования – в мире существуют ипотечные кредиты сроком до 30-45 лет,
- способ погашения заемщиком кредитов (ежемесячное и равномерное погашение начисленного вознаграждения и основной суммы кредита). Данная особенность может увеличивать риски досрочного погашения по сравнению с обычными кредитами. При отсутствии ограничений для досрочных погашений Компания, предоставляющая ипотечные кредиты подвержена серьезным рискам неопределенности денежных потоков и ставок по кредитам.
- большинство кредитов погашаются досрочно. На данном этапе развития рынка ипотеки довольно сложно прогнозировать графики досрочных погашений ввиду отсутствия статистики по данному вопросу. На развитых рынках присутствуют PSA модели на основе исторической информации. На сегодняшний день в Казахстане ипотечные кредиты погашаются в среднем за период, который в 4 раза меньше установленного срока погашения.
- обязательное со-финансирование проекта со стороны заемщика;
- наличие ликвидного вторичного рынка ипотечных свидетельств, что значительно облегчает рефинансирование ипотечных кредитов. Следовательно, большинство долгосрочных ссуд так же можно классифицировать как ликвидные активы.
- относительно низкая процентная ставка (как правило, процентные ставки по сопоставимым по величине коммерческим кредитам, превышают процентные ставки по ипотечным кредитам в 1,1-1,2 раза);
- обеспечение обязательств заемщика ипотечных кредитов. Как правило, в залог принимается, приобретаемая, ремонтируемая и достраиваемая на кредитные средства недвижимость. Так как рынок недвижимости переживает этап бурного развития, то залоговое обеспечение можно считать вполне ликвидным.
- способ расчета стоимости обеспечения (при «длинных» сроках кредитования суммарные обязательства заемщика значительно превышают залоговую стоимость приобретаемой на кредитные средства недвижимости);
- специальные процедуры, позволяющие уменьшить кредитный риск (нотариальное удостоверение сделок, процесс государственной регистрации прав на недвижимость, процесс регистрации залога недвижимости, регламентация процедуры оформления

недвижимости, упрощение процесса внесудебной реализации заложенной недвижимости, страхование заложенной недвижимости и т.п.);

- возможность секьюритизации кредитов (превращение кредитов в долговые ценные бумаги, обеспеченные пулом ипотечных кредитов);
- наличие системы государственной поддержки развития этого способа кредитования (разработка специализированного законодательства, наличие налоговых льгот для кредитных учреждений и заемщиков, создание государственных предприятий с целью секьюритизации ипотечных кредитов).

Официальным началом системы ипотечного кредитования можно считать «Концепцию долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан», одобренную постановлением Правительства Республики Казахстан № 1290 от 21 августа 2000 года.

В соответствии с данной концепцией должны быть отработаны механизмы обеспечения долгосрочного финансирования приобретения жилья, тем самым, открывая доступ к приобретению недвижимости более широким кругам населения, а также она должна была задать новый импульс развитию строительной индустрии и смежных с ней отраслей. По данным Национального Банка Республики Казахстан в течение 2003 года объем ипотечного кредитования населения вырос почти в 4 раза и достиг к концу года 29,5 млрд. тенге.

Таблица 12. Объемы ипотечного кредитования населения в Казахстане

млн. тенге

Наименование	I квартал 2004 года	2003 год	2002 год	2001 год
Краткосрочные	405	438	181	146
Долгосрочные ¹	36 132	29 072	7 451	2 468
Итого	36 537	29 509	7 632	2 624

Ипотечное кредитование населения развивается быстрыми темпами, но есть определенные факторы, тормозящие развитие рынка. В первую очередь это связано с низкой средней заработной платой, высокими ставками и сравнительно короткими сроками кредитования. Анализ чувствительности размера ежемесячной выплаты по ипотечному кредиту, которая остается наиболее важным ограничением доступности ипотеки для населения, к различным характеристикам ссуды выявил наибольшую значимость срока кредитования. Следовательно, следует ожидать, что дальнейшее развитие ипотечного рынка связано именно с удлинением сроков кредитования и снижением ставок вознаграждения.

Положительным явлением на рынке ипотечных кредитов является намерение Правительства создать ряд новых финансовых институтов, которые дадут дальнейший импульс развитию системы ипотечного кредитования. В настоящее время начал свою деятельность Фонд страхования ипотечных кредитов.

4.1.2. Основные участники

Ипотечные кредиты в своем продуктовом ряду имеют почти все коммерческие банки Казахстана. Кроме них, на рынке ипотечного кредитования работают также небанковские финансовые организации: АО «Астана-Финанс», АО «Казахстанская Ипотечная Компания» и АО «БТА Ипотека».

В целях повышения заинтересованности банков в наращивании финансирования жилищного строительства, повышении ликвидности рынка путем опосредованного привлечения ресурсов в

¹ Свыше одного года

жилищное строительство по решению Национального Банка Республики Казахстан от 20 декабря 2000 года № 469 было создано АО «Казахстанская Ипотечная Компания» со 100% участием Национального Банка Республики Казахстан.

АО «Казахстанская Ипотечная Компания» (КИК) не выдает займов напрямую, а выполняет свою задачу посредством рефинансирования ипотечных портфелей коммерческих банков, путем выкупа права требования на эти кредиты. КИК имеет ряд требований, которым должен соответствовать ипотечный кредит, для того чтобы быть годным для рефинансирования.

Существование КИК создает дополнительную ликвидность на рынке и обеспечивает гарантированный рынок сбыта ипотечных кредитов.

Кроме программы КИК почти все кредитные учреждения Казахстана имеют собственные программы ипотечного кредитования. Это связано с тем, что условия кредитования КИК не всегда устраивают как потенциальных заемщиков ипотечных кредитов, так и сами кредитные учреждения. Такую собственную программу имеет и АО «БТА Ипотека».

Всех операторов ипотечного рынка Казахстана можно разделить на три группы:

- 1) кредитные учреждения, имеющие собственные ипотечные программы;
- 2) кредитные учреждения, работающие по программе КИК в качестве банков-партнеров;
- 3) кредитные учреждения, имеющие собственные ипотечные программы и одновременно работающие по программе КИК.

К крупнейшим операторам, обеспечивающим до 90% объема вновь выдаваемых кредитов, можно отнести АО «Казкоммерцбанк», АО «Народный банк Казахстана», АО «Банк ЦентрКредит», АО «Альянс Банк», АО «Астана-финанс» и АО «БТА Ипотека». При этом первые два оператора из этого списка работают только по собственным программам, а остальные имеют собственные программы и сотрудничают с КИК.

4.2. СТРАТЕГИЯ КОМПАНИИ И ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ЕЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стратегической целью деятельности Компании является увеличение ее рыночной стоимости для блага акционеров и обеспечение жильем широких слоев населения. Стратегия развития Компании предполагает экстенсивное развитие за счет географического расширения и охвата все более широких категорий населения и юридических лиц и интенсивное развитие за счет расширения своего продуктового ряда, автоматизации деятельности и улучшения сервиса.

Основным видом деятельности Компании является предоставление кредитов на цели приобретения, строительства и ремонта недвижимого имущества физическим и юридическим лицам. Компания предлагает широкий спектр продуктов и услуг для клиентов – юридических и физических лиц.

Деятельность Компании можно разделить на два направления:

- 1) ипотечное кредитование;
- 2) доверительное управление кредитами, проданными Компанией третьим лицам.

Информация по собственному кредитному портфелю и по кредитам, которые находятся в доверительном управлении у Компании, приведена в таблице 13.

Таблица 13. Объемы оказанных услуг по кредитованию

Наименование	01 июля 2004 г.		01 января 2004 г.		01 января 2003 г.		01 января 2002 г.	
	Объем, тыс. тенге	Доля, %						
Собственный портфель Компании	6 571 117	47,97	4 405 229	52,50	1 425 093	69,90	395 640	92,95
Портфель в управлении Компании, в том числе:	7 127 228	52,03	3 985 670	47,50	613 803	30,10	30 000	7,05
АО «Казахстанская ипотечная компания»	4 463 814	32,59	1 888 014	22,50	613 803	30,10	30 000	7,05
АО «Банк ТуранАлем»	2 663 414	19,44	2 097 656	25,00	0	0,00	0	0,00
Итого текущий кредитный портфель	13 698 345	100	8 390 899	100	2 038 896	100	425 640	100

С момента создания Компании наблюдается рост объема выдачи ею ипотечных кредитов.

На 01 июля 2004 года текущий портфель Компании был равен 13 698 345 тыс. тенге и вырос по сравнению с началом года в 1,6 раза (на 5 307 535 тыс. тенге). На 01 января 2004 года текущий портфель Компании составил 8 390 810 тыс. тенге, что в 4 раза больше, чем на начало 2003 года.

Резкое увеличение объемов кредитования связано с несколькими факторами:

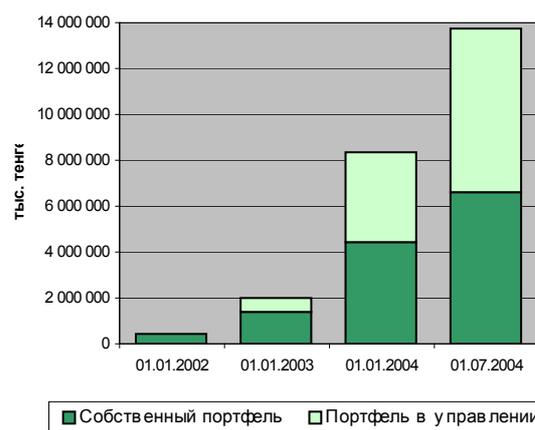
- Активная маркетинговая деятельность Компании;
- Правильно выбранная стратегия развития Компании;
- Бурный рост ипотечного кредитования в Республике Казахстан;
- Рост платежеспособности населения.

4.3. ПРОДУКТЫ

В целом для поддержания своей конкурентоспособности на необходимом уровне маркетинговая стратегия Компании предполагает создание широкого спектра ипотечных продуктов, удовлетворяющих потребности различных категорий клиентов. Производство продуктов проводится в соответствии с сегментацией рынка. Сегментация рынка определяется по различным классификационным признакам. Потребители продуктов могут быть классифицированы по следующим признакам:

- 1) по юридическому статусу: физическое лицо или юридическое лицо;
- 2) по целевому назначению кредита: приобретение, ремонт или строительство недвижимости;
- 3) по сектору: коммерческая или жилая недвижимость;
- 4) по финансовой состоятельности: размер ежемесячных чистых доходов, оставшихся в распоряжении потребителя, после проведения жизненно необходимых расходов; размер собственных накоплений и участие в со-финансировании рассматриваемого проекта;
- 5) по источнику погашения займа: заработная плата, доходы от предпринимательской деятельности, со-финансирование со стороны членов семьи и т.п.

Рис. 1. Динамика текущего портфеля



Сегментация потребителей по этим и другим признакам позволяет определить специфические потребности выделенной категории клиентов, оценить вероятные риски, связанные с кредитованием именно этой категории клиентов и предложить продукт разумным образом сочетающий в себе потребности клиентов и минимизацию кредитных рисков.

Важнейшим элементом продуктовой стратегии Компании является оказание сопутствующего сервиса, позволяющего, с одной стороны, минимизировать процедурные риски Компании в процессе кредитования, а с другой стороны, обеспечивать клиентам максимальный комфорт и экономию времени. Так, например, Компанией заключены агентские соглашения со страховыми и риэлторскими компаниями, оценщиками, агентами-оформителями, налажены взаимоотношения с нотариусами, с РГП «Центр по недвижимости» в регионах представления услуг, земельными органами, органами опеки и попечительства, муниципальными коммунальными службами, органами внутренних дел и прочими органами и организациями, которые в соответствии с действующим законодательством задействованы в процессе проведения сделок с недвижимостью. Взаимодействие со всеми вышеперечисленными организациями от имени и по поручению клиента позволяет Компании самостоятельно контролировать правильность и своевременность исполнения всех необходимых процедур и избавляет заемщика от лишних затрат времени и сил.

4.3.1. Характеристики продуктов

Одной из особенностей ипотечного кредитования, в целом, является оценка платежеспособности клиентов на основе исторических доходов и прогнозе уровня доходов на протяжении срока действия кредитного соглашения с заемщиком. Такой подход обуславливает отказ принятия в расчет на момент рассмотрения кредитного дела, будущих вероятных доходов клиента-заемщика, возникающих как следствие проведенной транзакции по недвижимости. Это позволяет минимизировать время и трудозатраты на рассмотрение дела, поскольку отпадает необходимость рассмотрения бизнес-планов и технико-экономических обоснований. С другой стороны, увеличение риска неплатежа вследствие уменьшения доходов клиента в будущем, компенсируется введением нормы обязательного со-финансирования проекта заемщиком, жесткими регламентирующими коэффициентами (отношение суммы ежемесячного платежа по погашению кредита к чистому ежемесячному доходу не более 35%; отношение всех суммарных обязательств клиента к его доходам не более 40%; отношение обязательств клиента к предоставленному обеспечению не более 70%, но может быть увеличено до 85% при условии страхования гражданско-правовой ответственности неисполнения обязательств на оставшиеся 15%).

Процедуры ипотечного кредитования должны быть жестко регламентированы по следующим экономическим и правовым причинам:

- при приобретении недвижимости выдача заемных средств и фактический переход прав собственности на приобретаемую недвижимость разделены во времени в силу необходимости государственной регистрации перехода права собственности;
- при строительстве недвижимости строящийся объект становится с правовой точки зрения объектом недвижимости после ввода его в эксплуатацию и присвоения кадастрового номера уполномоченным государственным органом;
- средняя величина кредита является несопоставимо малой и проведение всех необходимых процедур в обычном режиме, принятом в банковской деятельности приводят к несопоставимым затратам на ведение одного кредитного дела;
- последующее рефинансирование выданных ипотечных кредитов на вторичном рынке возможно при условии формирования пулов кредитов со стандартными характеристиками.

Эти и ряд других причин приводят к необходимости унификации и стандартизации процесса выдачи ипотечного кредита и связанной с ним сделки.

Такая унификация и стандартизация процесса возможна путем разумного комбинирования административных и технических ресурсов кредитной организации.

Продукты Компании (ипотечные займы) имеют следующие основные характеристики:

- 1) процентные ставки;
- 2) сроки кредитования;
- 3) возможность досрочного погашения;
- 4) сумма со-финансирования со стороны заемщика;
- 5) целевое назначение;
- 6) возврат займа.

Процентные ставки

На настоящий момент ссудный портфель Компании может быть условно разделен на две группы кредитов:

- 1) кредиты в тенге с плавающей процентной ставкой, привязанной к инфляции;
- 2) кредиты в тенге с фиксированной ставкой вознаграждения и индексацией суммы основного долга по кредиту к уровню девальвации тенге к курсу доллара США.

Кредиты первой категории находятся на балансе Компании незначительное время и после надлежащего оформления продаются в портфель КИК и учитываются на забалансовых счетах Компании. При этом Компания продолжает управлять этими кредитами за вознаграждение, которое КИК выплачивает Компании.

Для кредитов с плавающей ставкой, привязанной к инфляции, номинальные процентные ставки находятся в диапазоне от 11,8% годовых до 16,4% годовых. На данную категорию кредитов приходится большая часть прироста ссудного портфеля за последний период, что в целом будет повышать ликвидность портфеля Компании.

Основная часть ссудного портфеля Компании состоит из займов в тенге с фиксированной процентной ставкой и индексацией суммы основного долга по девальвации тенге к доллару США. Процентные ставки по этим кредитам находятся в диапазоне от 13% до 22% годовых.

Сроки кредитования

Компания предоставляет кредиты сроком от 1 года до 20 лет. Кредиты сроком менее трех лет, как правило, используются для ремонта имеющейся недвижимости. Удлинение сроков кредитования увеличивает количество потенциальных заемщиков, способных удовлетворить требования кредитных организаций по платежеспособности. Следует отметить, что данный фактор имеет большее влияние на доступность ипотечных кредитов, чем процентные ставки. Однако удлинение сроков кредитов имеет ограничения, связанные, с одной стороны, с возможностями Компании надлежащим образом поддерживать оптимальное соотношение длины своих активов и пассивов, с другой стороны, желанием заемщика. Последнее определяется психологическими факторами и, как правило, заемщик неохотно соглашается на удлинение срока кредитования, если в результате такого удлинения окончательная стоимость недвижимости с учетом выплаченного по кредиту вознаграждения превышает исходную стоимость недвижимости в два раза.

Возможность досрочного погашения

Возможность досрочного погашения полученного ипотечного кредита является одним из основных конкурентных факторов на ипотечном рынке. Поскольку ипотечные кредиты

предоставляются на длительный срок, а процентные ставки по предоставляемым кредитам находятся на относительно высоком уровне, то конечная стоимость, приобретаемой на ипотечные кредит недвижимости для заемщика может оказаться чрезмерной. Такое удорожание стоимости недвижимости без возможности досрочного погашения даже при появлении в будущем необходимой суммы денег, является существенным психологическим барьером для потенциального заемщика.

Сумма со-финансирования

Со-финансирование ипотечных проектов заемщиков является обязательным условием всех ипотечных программ и служит одной из мер минимизации рисков Компании. В настоящее время сумма со-финансирования, требуемая Компанией, составляет от 15% до 50% от стоимости приобретаемой недвижимости в денежной форме либо путем предоставления дополнительного обеспечения со стороны заемщика. Если сумма со-финансирования составляет менее чем 30% от стоимости недвижимости, заемщик заключает договор страхования гражданско-правовой ответственности со страховой организацией за неисполнение договорных отношений перед Компанией.

Целевое назначение

Целевое назначение кредитов подразделяется:

- по объекту финансирования: коммерческая или жилая недвижимость, квартиры в многоэтажных домах или индивидуальные дома;
- по предмету финансирования: приобретение, ремонт или строительство недвижимости.

Возврат займа

Возврат займа осуществляется на ежемесячной основе равными суммами, включающими в себя сумму займа и вознаграждения (интереса). Источниками возврата займа могут служить заработная плата, доходы от предпринимательской деятельности, пенсии, стипендии, доходы по дивидендам и процентному вознаграждению по депозитам, доходы от аренды имущества, прочие личные доходы физических лиц либо корпоративные доходы или доходы от предпринимательской деятельности юридических лиц, напрямую не связанные с приобретаемой, ремонтируемой или строящейся недвижимостью.

4.3.2. Описание ипотечных продуктов

АО «БТА Ипотека» является специализированной организацией, занимающейся исключительно ипотечным кредитованием. Компания первой на рынке Казахстана стала позиционировать стандартные ипотечные кредиты как серию продуктов, которые имеют свою целевую группу потребителей. Для этого Компания ввела понятие ипотечного пакета – как определенного набора условий кредитования, предназначенного для целевой группы потребителей. При создании ипотечных пакетов учитываются потребности отдельных групп потребителей и для удовлетворения этих потребностей разрабатываются определенный комплекс условий кредитования. Разные ипотечные пакеты отличаются друг от друга сроками, процентной ставкой, уровнем первоначального взноса, целевым назначением, требуемым уровнем платежеспособности и кредитоспособности заемщика и т.п. Введение ипотечных пакетов для разных групп клиентов позволяет эффективно сегментировать рынок.

На 01 июля 2004 года Компания предлагала 11 различных пакетов условий ипотечного кредитования, каждый из которых позволяет подобрать максимально удобные условия для заемщика. В таблице 14 описаны условия ипотечных пакетов, предлагаемых Компанией.

Таблица 14. Ипотечные пакеты

Наименование пакета	Сумма софинансирования, % от стоимости недвижимости	Срок, лет	Ставка вознаграждения, % годовых		Мораторий на досрочное погашение, мес.	Объект	Сумма кредита, тыс. тенге
			валютно-индексированные	в тенге			
Бюджетный	15-30	1-20	14,2	12,6	12	квартира	до 6 000
	30-50		13,9	12,4			
	50 и более		13,5	12,2			
Народный	15-30	1-20	15,0	12,8	6	квартира	до 6 000
	30-50		14,8	12,6			
	50 и более		14,5	12,4			
Профессионал	15-30	1-20	14,8	12,8	6	квартира	не ограничен
	30-50		14,6	12,6			
	50 и более		14,3	12,4			
Элитный	15-30	1-20	14,2		3	квартира/дом	свыше 6 000
	30-50		13,9	12,2			
	50 и более		13,5				
Частный дом (покупка)	30-50	1-20	17,0	16,7	6	дом	не ограничен
	50 и более		16,0	15,2			
Свой дом (достройка)	30-50	1-20	18,0		6	дом	
	50 и более		16,0				
Ремонтный	не требуется	1-20	кв. - 14,5 дом - 17,5	кв. - 13,7 дом - 16,7	6	квартира/дом	не ограничен
Свободный	30+доп.зalog	1-20	15,5	-	6	квартира/дом	не ограничен
	50 и более		15,5	-			
Земельный участок (физ. лица)	30-50	1-10	19,5		12	земля	до 7 500
	50 и более		18,5				
Земельный участок (юр. лица)	30-50	1-7	20,0		12	земля	до 10 000
	50 и более		19,0				
Коммерческая недвижимость	30 и более	1-7	18-22	-	12	приобретаемая недвижимость	

Компания предлагает клиентам несколько опций, которые могут быть применены в ипотечных пакетах:

- Опция «Предварительная квалификация заемщика». Проводится с целью определения соответствия запроса заемщика, его финансовой и гражданской дееспособности требованиям Компании без предоставления определенного варианта жилья. Результатом предварительной квалификации является объявление Компанией права заемщика на получение займа с обязательным предоставлением в залог приобретаемой недвижимости.
- Опция «Обмен». Данная опция применяется к любым пакетам, кроме пакетов «Ремонтный» и «Свой дом», и позволяет получить заем тем лицам, которые желают произвести обмен жилья с доплатой. В данном случае сумма займа равна сумме доплаты.
- Опция «Рефинансирование». Выдача нового кредита взамен старого. Рефинансирование может быть внутренним и внешним. Внешнее рефинансирование - предназначено для лиц, получивших займы в других банках и желающих перейти на условия кредитования

Компании. Внутреннее рефинансирование производится в случае, когда обратившееся лицо уже является клиентом Компании и желает изменить прежние условия кредитования, исходя из текущих условий выдачи кредитов Компанией.

- Опция «Факторинг». Данная опция предназначена для заемщиков, желающих приобрести недвижимость на стадии ее строительства. В таком случае обеспечением такого кредита будут служить залог прав требования на строящуюся недвижимость.

Также имеются опции позволяющие снизить сумму со-финансирования (а также в случае, когда платежеспособность заемщика вызывает сомнения или предмет основного залога не соответствует требованиям Компании в полном объеме) путем предоставления дополнительного обеспечения в виде ликвидной недвижимости, банковских депозитов, гарантий и поручительств.

В настоящее время разработан новый ипотечный продукт – опция «Квартирный дуплет». Данная опция рассчитана на людей, уже имеющих недвижимость и желающих улучшить свои жилищные условия путем приобретения нового жилья и в будущем продажи имеющегося жилья. Условно эту схему можно назвать следующим образом: «Имеющееся жилье в счет первоначального взноса».

Один из факторов, сдерживающих интерес потенциальных клиентов к ипотеке, заключается в том, что когда наступает необходимость продать одно жилье и купить другое, как правило, надо умело состыковать все сроки между продажей своего жилища и покупки нового. Это представляется не всегда легким мероприятием, тем более, если предполагается получение ипотечного кредита. Поэтому создание опции «Квартирный дуплет» предполагает решение такого рода проблем.

4.4. КРЕДИТОВАНИЕ В РАМКАХ СОВМЕСТНОЙ РАБОТЫ С АО «КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»

Сотрудничество Компании с АО «Казахстанская ипотечная компания» началось с осени 2001 года. Компанией заключено Генеральное соглашение с КИК о порядке приобретения прав требования по ипотечным жилищным займам и осуществлении доверительного управления ими, а также Договора доверительного управления. Генеральное соглашение устанавливает права и обязанности сторон, а также предусматривает:

- 1) уступку Компанией АО «Казахстанская ипотечная компания» на возмездной основе прав требования по ипотечным жилищным кредитам, обеспеченным залогом недвижимого имущества;
- 2) обратной уступки прав требования от КИК Компании в случае, если ипотечные жилищные кредиты, права требования по которым принадлежат КИК, перестали удовлетворять требованиям КИК;
- 3) доверительное управление правами требования, принадлежащими КИК. Целью доверительного управления является контроль и обслуживание путем приема платежей по ипотечным кредитам, работы с проблемными кредитами и проверки состояния предмета залога.

Приобретение КИК прав требования по ипотечным жилищным займам регистрируется уполномоченным государственным органом и осуществляется путем:

- 1) передачи АО «Казахстанская ипотечная компания» ипотечного свидетельства с совершением на нем передаточной надписи в пользу КИК;
- 2) заключение договора уступки прав требования (цессии) по договорам банковского займа и ипотечному договору.

Некоторые требования, предъявляемые КИК:

- кредиты должны быть долгосрочными, т.е. предоставленными на срок свыше трех лет;
- кредиты должны быть предоставленными гражданам Республики Казахстан и оралманам, при этом заемщик обязан приобретенное в собственность или подлежащее ремонту на кредитные средства жилье либо иную недвижимость (за исключением земельных участков), в том числе принадлежащую иному владельцу (вещному поручителю), предоставить банку-партнеру в качестве обеспечения обязательств по договору банковского займа;
- минимальная сумма ипотечного жилищного кредита составляет 300 тыс. тенге и может устанавливаться решением КИК для каждого региона отдельно;
- сумма основного долга и платежи по нему выплачиваются ежемесячно в виде аннуитетных платежей;
- недвижимость, передаваемая в залог, должна быть застрахована (страхование риска утраты (гибели), повреждения имущества), при этом страховая сумма не может быть меньше суммы остатка основного обязательства по договору банковского займа;
- заемщик (физическое лицо) должен застраховать свою жизнь и трудоспособность на весь срок действия договора банковского займа;
- оценка стоимости залогового имущества должна быть произведена независимым оценщиком, обладающим соответствующей лицензией на право осуществления оценочной деятельности, в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- ипотека недвижимости должна быть зарегистрирована в РГП «Центр по недвижимости» по месту нахождения недвижимого имущества.

Компания является крупным партнером КИК. По состоянию на 01 января 2004 года доля приобретенных АО «Казахстанская ипотечная компания» у Компании прав требований составила более 23% от ссудного портфеля КИК, а по состоянию на 01 апреля 2004 года – более 25%.

В последнее время доля кредитов Компании, пригодных для продажи КИК, растет, что положительно влияет на ликвидность портфеля Компании. В настоящее время требованиям КИК соответствуют условия кредитов следующих ипотечных пакетов Компании: Бюджетный, Народный, Профессионал, Элитный, Частный дом, Свой дом, Ремонтный.

4.5. РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ

В начале деятельности Компании основным местом продвижения продуктов являлся город Алматы. Однако в течение всего 2003 года и первой половины 2004 года было открыто 12 представительств по всему Казахстану.

В данное время Компания имеет представительства в следующих городах: Астана, Атырау, Актобе, Актау (в том числе г. Жанаузен), Караганда, Кустанай, Павлодар, Петропавловск, Уральск, Усть-Каменогорск, Шымкент, Семипалатинск.

В течение 2004-2005 годов Компания предполагает открыть представительства в следующих городах: Тараз, Жезказган, Кокшетау, Талдыкорган, Кызылорда.

В дальнейшем планируется выход в ближнее зарубежье.

4.6. ФАКТОРЫ, ПОЗИТИВНО И НЕГАТИВНО ВЛИЯЮЩИЕ НА ДОХОДНОСТЬ КОМПАНИИ

Основные факторы, позитивно влияющие на доходность Компании:

- Рост ссудного портфеля;
- Рост благосостояния населения;

Основные факторы, негативно влияющие на доходность Компании:

- Снижение рыночных процентных ставок по кредитам;
- Повышение конкуренции на рынке кредитования.

4.7. СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТИИ КОМПАНИИ В СУДЕБНЫХ ПРОЦЕССАХ

Компания не участвует в судебных процессах. На Компанию административные и экономические санкции не налагались.

4.8. ОПИСАНИЕ РИСКОВ

Макроэкономическая среда

В настоящее время макроэкономическая ситуация в Казахстане во многом определяется влиянием внешних факторов и экономической политикой, проводимой Правительством Республики Казахстан.

Экономика республики, находясь в процессе становления, в высокой степени подвержена влиянию таких внешних факторов, как мировые цены на экспортную продукцию, объемы и структура инвестиций.

Что касается внутренней экономики, то наиболее значительным фактором является стабилизация финансовой системы страны и ориентация Национального Банка на инфляционное таргетирование.

Ожидается дальнейшее увеличение покупательного спроса населения, что подтверждает анализ конъюнктурных индексов (по данным Агентства Республики Казахстан по статистике). Рост потребления населения является одним из наиболее значительных положительных факторов в макроэкономике, который влияет на состояние рынка ипотечного кредитования в стране.

Совокупность приведенных факторов, как внешних, так и внутренних, позволяет прогнозировать стабильную макроэкономическую ситуацию в экономике республики в обозримом будущем, и как следствие, развитие экономики, рост объема валового внутреннего продукта.

Кредитный риск

Кредитный риск – риск отсутствия возможности у заемщика частично или полностью отвечать по своим обязательствам, что выражается в появлении просрочек в выплате процентов или основного долга или полного дефолта по обязательствам.

К кредитным рискам Компании также можно отнести риск ухудшения качества залогового имущества (уменьшение стоимости, переход права владения и распоряжения имуществом и пр.).

Решение о предоставлении ипотечного кредита принимается коллегиальным органом Компании – Кредитным комитетом.

Компания компенсирует свои кредитные риски, используя целый комплекс мероприятий и процедур, среди которых обязательное обеспечение кредита, оценка качества залогового имущества, наличие со-финансирования, применение различных коэффициентов, страхование недвижимого имущества и личное страхование заемщика на весь срок кредитования.

Процентный риск

Процентный риск возникает из-за несоответствия балансов активов и обязательств, чувствительных к изменению процентной ставки. Поскольку ставки вознаграждения по активам и пассивам могут постепенно изменяться с течением времени (как правило, в сторону уменьшения), то может возникнуть риск несбалансированности, при котором ставка вознаграждения по обязательствам будет снижаться медленнее, чем ставка вознаграждения по ссудам, что напрямую может повлиять на процентные доходы Компании.

Для компенсации процентного риска, Компания предполагает проведение программ рефинансирования, которые, в частности, включают в себя выпуск ипотечных облигаций. Полученные средства полностью направляются на финансирование ипотечных ссуд, по текущим процентным ставкам. Таким образом, возникают «транши» ипотечных ссуд, имеющих определенную ставку, которые также финансировались под определенную ставку. Внутри каждого «транша» процентный риск не возникает, поскольку маржа между ставками привлечения и размещения зафиксирована.

Другой возможностью возникновения процентного риска является досрочное погашение значительной части ссуд и возможное дальнейшее рефинансирование. Для уменьшения этой возможности, Компания использует опцию моратория на досрочное погашение ипотечного кредита, а также инструменты возмещения заемщиком потерь Компании при досрочном погашении ипотечной ссуды.

Валютный риск

Валютный риск возникает от несбалансированности привлекаемых и размещаемых средств финансовой компании по видам валют.

Снижение валютного риска достигается тем, что привлекаемые Компанией средства, выраженные в тенге и индексируемые к курсу доллара США, размещаются путем выдачи ипотечных кредитов, также индексируемых к курсу доллара США. Данный подход практически полностью исключает валютный риск Компании.

В обозримом будущем не планируется принятие каких-либо решений, которые могут увеличить степень валютного риска Компании.

Риск ликвидности

Риск ликвидности может возникнуть в результате дисбаланса счетов активов и пассивов по срокам погашения. Компания отслеживает текущий баланс по срокам погашения и формирует ссудный портфель за счет источников со сроком погашения, эквивалентным среднему сроку погашения по всему ссудному портфелю.

Риск реинвестирования

Риск реинвестирования связан с возможностью досрочного погашения ипотечного кредита заемщиком. Данный риск связан с трудностью реализации первоначальной доходности, зафиксированной Компанией по займам в момент их выдачи. Заемщик может погасить имеющуюся задолженность в целях рефинансирования займа в период падающих ставок, что затрудняет реализацию Компанией доходности зафиксированной ею в момент выдачи кредита.

РАЗДЕЛ 5. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ

5.1. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ

Таблица 15. Балансовый отчет

Наименование статьи	01 июля 2004 г.		01 января 2004 г. ²		01 января 2003 г.		01 января 2002 г.	
	Сумма, тыс. тенге	Доля, %	Сумма, тыс. тенге	Доля, %	Сумма, тыс. тенге	Доля, %	Сумма, тыс. тенге	Доля, %
АКТИВЫ								
Наличная валюта	938	0,01	353	0,01	933	0,05	274	0,06
Вклады и корреспондентские счета в других банках (за вычетом резервов на возможные потери)	180 206	2,63	195 571	4,17	330 333	17,86	16 442	3,73
Займы и финансовая аренда (за вычетом резервов на возможные потери)	6 536 795	95,58	4 398 867	93,85	1 423 459	76,96	395 640	89,85
Прочие требования к клиентам (за вычетом резервов на возможные потери)	21 128	0,31	9 946	0,21	37 022	2,00		0,00
Инвестиции в капитал и субординированный долг	30 000	0,44	30 000	0,64	100	0,01		0,00
Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	4 895	0,07	4 146	0,09	1 778	0,10	19	0,00
Основные средства (за вычетом амортизации)	63 638	0,93	48 134	1,03	43 150	2,33	24 162	5,49
Прочие активы (за вычетом резервов на возможные потери)	1 782	0,03	33	0,00	12 765	0,69	3 800	0,86
ИТОГО АКТИВОВ	6 839 382	100,00	4 687 050	100,00	1 849 540	100,00	440 337	100,00
Наименование статьи	01 июля 2004 г.		01 января 2004 г.		01 января 2003 г.		01 января 2002 г.	
	Сумма, тыс. тенге	Доля, %	Сумма, тыс. тенге	Доля, %	Сумма, тыс. тенге	Доля, %	Сумма, тыс. тенге	Доля, %
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА								
Задолженность перед банками и организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций	3 918 167	57,29	3 254 935	69,45	1 267 251	68,52	375 912	85,37
Выпущенные долговые ценные бумаги	500 000	7,31	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Прочие привлеченные средства	691 659	10,11	729 119	15,56	0	0,00	0	0,00
Субординированный долг	1 228 216	17,96	387 263	8,26	0	0,00	0	0,00
Налоговые обязательства	105	0,00	2 390	0,05	643	0,03	629	0,14
Прочие обязательства	80 615	1,18	37 385	0,80	486 676	26,31	22 672	5,15
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	6 418 762	93,85	4 411 092	94,11	1 754 570	94,87	399 213	90,66
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ								
Уставный капитал	45 950	0,67	40 000	0,85	40 000	2,16	40 000	9,08
Резервный капитал	235 958	3,45	48 667	1,04	1 124	0,06		0,00
Нераспределенный чистый доход (непокрытый убыток)	138 712	2,03	187 291	4,00	53 846	2,91	1 124	0,26
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ	420 620	6,15	275 958	5,89	94 970	5,13	41 124	9,34
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	6 839 382	100,00	4 687 050	100,00	1 849 540	100,00	440 337	100,00

² Здесь и далее данные на 01 января 2004 года взяты из неконсолидированной финансовой отчетности Компании

5.2. АКТИВЫ

По состоянию на 01 июля 2004 года стоимость активов составляет 6 839 382 тыс. тенге. Большую часть всех активов (94%) составляет ссудный портфель Компании. Динамика изменения активов представлена на рисунке 2.

5.2.1 Нематериальные активы и основные средства

Сведения о нематериальных активах и основных средствах, находящихся на балансе Компании по состоянию на 01 июля 2004 года, представлены в таблице 16.

Рис. 2. Активы

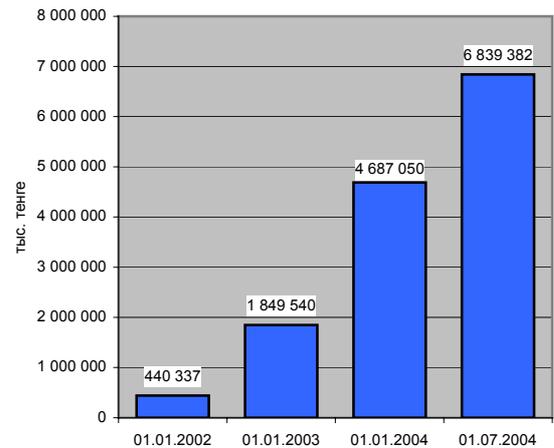


Таблица 16. Нематериальные активы и основные средства

тыс. тенге

Наименование	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Износ, %
Нематериальные активы	5 659	764	4 895	13,5
Здания и сооружения	35 253	4 024	31 229	11,4
Машины и оборудование	23 552	4 948	18 604	21,0
Транспортные средства	3 766	126	3 640	3,3
Прочие	11 010	845	10 165	7,7

Переоценка основных средств и нематериальных активов не производилась.

5.2.2. Инвестиции

По состоянию на 01 июля 2004 года инвестициями Компании является участие в уставном капитале ТОО «Дом сервис» в размере 30 000 тыс. тенге.

5.2.3. Ссудный портфель

На 01 июля 2004 года ссудный портфель Компании (без начисленного вознаграждения) составил 6 571 117 тыс. тенге. Ссудный портфель Компании по ипотечным пакетам представлен в таблице 17.

Четвертую часть всех кредитов занимают кредиты, выданные по пакету «Народный». Преимуществами данного пакета пользуются люди, имеющие средний достаток. Второе место занимает пакет «Профессионал». Значительный объем данного пакета ипотечного кредитования связан с тем, что ориентирован на клиентов, которые имеют значительные текущие доходы, работающие в крупных компаниях, то есть на социальную категорию, наиболее активно приобретающую недвижимость. С этим же связан и относительно высокий объем пакета «Элитный» (11,19%). На третьем месте находятся кредиты, выданные по пакету «Ремонтный» - 17,15% ссудного портфеля.

Таблица 17. Структура ссудного портфеля в разрезе ипотечных пакетов

Наименование пакета	01 июля 2004 г.		01 января 2004 г.		01 января 2003 г.		01 января 2002 г.	
	Сумма, тыс. тенге	Доля, %						
Бюджетный	167 843	2,55	112 022	2,54	0	0,00	0	0,00
Народный	1 655 043	25,19	1 177 585	26,73	148 210	10,40	70 028	17,70
Профессионал	1 536 871	23,39	1 011 581	22,96	354 848	24,90	62 907	15,90
Элитный	735 292	11,19	480 122	10,90	163 886	11,50	58 159	14,70
Частный дом	150 260	2,29	42 187	0,96	5 700	0,40	4 748	1,20
Свой дом	87 690	1,33	81 483	1,85	78 380	5,50	9 891	2,50
Ремонтный	1 126 905	17,15	598 038	13,58	115 433	8,10	47 477	12,00
Свободный	149 682	2,28	93 223	2,12	86 931	6,10	44 311	11,20
Земельный участок (физ. и юр. лица)	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Коммерческая недвижимость	192 062	2,92	165 807	3,76	128 258	9,00	25 321	6,40
Стандартный	699 551	10,65	566 458	12,86	220 889	15,50	66 863	16,90
Сенім	25 960	0,40	36 658	0,83	119 708	8,40	0	0,00
Корпоративный	43 958	0,67	40 065	0,91	0	0,00	0	0,00
Казахстанский	0	0,00	0	0,00	2 850	0,20	5 935	1,50
ИТОГО	6 571 117	100,0	4 405 229	100,0	1 425 093	100,0	395 640	100,0

Компания выдает кредиты с двумя типами процентных ставок: фиксированные валютно-индексированные и плавающие с привязкой к инфляции. Следует отметить, что доля кредитов с плавающей процентной ставкой постоянно увеличивается и на 01 июля 2004 года составляет 2 693 183 тыс. тенге (41% ссудного портфеля Компании). Структура ссудного портфеля по типам процентных ставок представлена в таблице 18 и на рисунке 3.

Средневзвешенная ставка по всему ссудному портфелю Компании по состоянию на 01 июля 2004 года составляет 15,95% годовых.

Рис. 3. Ссудный портфель по типам ставок

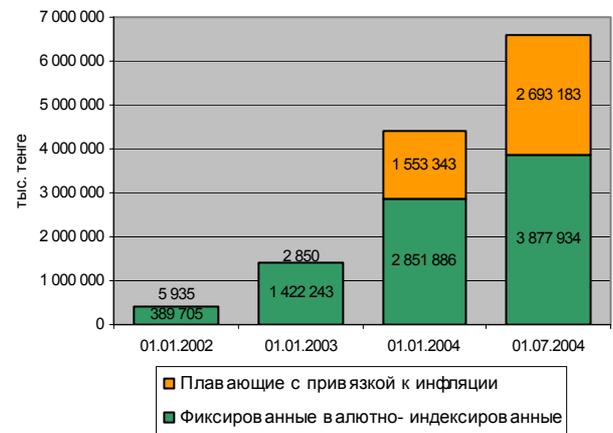


Таблица 18. Структура ссудного портфеля по типам процентных ставок

Тип кредита	01 июля 2004 г.		01 января 2004 г.		01 января 2003 г.		01 января 2002 г.	
	Сумма, тыс. тенге	Доля, %						
Фиксированные валютно-индексированные	3 877 934	59,01	2 851 886	64,74	1 422 243	99,80	389 705	98,50
Плавающие с привязкой к инфляции	2 693 183	40,99	1 553 343	35,26	2 850	0,20	5 935	1,50
ИТОГО	6 571 117	100,0	4 405 229	100,0	1 425 093	100,0	395 640	100,0

Как видно из таблицы 19, процентные ставки по кредитам с фиксированной процентной ставкой снижаются. Доля кредитов с процентной ставкой до 16% годовых составляет 15% всех валютно-индексированных кредитов с фиксированной ставкой (на начало 2004 года – 2,35%).

Таблица 19. Распределение кредитов по фиксированным процентным ставкам

Ставка вознаграждения, % годовых	01 июля 2004 г.		01 января 2004 г.		01 января 2003 г.		01 января 2002 г.	
	Сумма, тыс. тенге	Доля, %						
с 13 до 14	66 729	1,72	0	0,00	0	0,00	0	0,00
с 14 до 15	317 572	8,19	6 804	0,24	0	0,00	0	0,00
с 15 до 16	186 816	4,82	60 144	2,11	7 111	0,50	0	0,00
с 16 до 17	687 593	17,73	486 607	17,06	58 597	4,12	0	0,00
с 17 до 18	1 165 689	30,06	1 002 883	35,17	184 891	13,00	54 168	13,90
с 18 до 19	577 359	14,89	413 151	14,49	193 141	13,58	0	0,00
с 19 до 20	509 374	13,14	494 177	17,33	455 260	32,01	151 206	38,80
20	148 176	3,82	137 445	4,82	107 806	7,58	27 669	7,10
21	177 680	4,58	191 177	6,70	340 200	23,92	139 125	35,70
22	40 946	1,06	59 497	2,09	75 237	5,29	17 537	4,50
ИТОГО	3 877 934	100,0	2 851 886	100,0	1 422 243	100,0	389 705	100,0

В таблице 20 показана временная структура ссудного портфеля по состоянию на 01 июля 2004 года. По срокам погашения более трех четвертых ссудного портфеля (78,35% ссудного портфеля) составляют кредиты со сроками более 7 лет, причем доля кредитов со сроком погашения более 15 лет составляет 386 291 тыс. тенге (почти 6% всего ссудного портфеля).

Таблица 20. Временная структура ссудного портфеля на 01 июля 2004 года

Срок погашения	Сумма, тыс. тенге	Доля, %
до 1 года	1 679	0,03
от 1 до 3 лет	172 929	2,63
от 3 до 5 лет	402 605	6,13
от 5 до 7 лет	845 528	12,87
от 7 до 10 лет	2 244 682	34,16
от 10 до 15 лет	2 517 403	38,31
от 15 лет и выше	386 291	5,88
ИТОГО	6 571 117	100,00

В распределении ссудного портфеля по типам заемщиков основную долю занимают кредиты физическим лицам, которые составили 90% (5 920 374 тыс. тенге).

Риски по займам физическим лицам значительно ниже, чем риски по займам, выданным юридическим лицам, соответственно доля кредитов населению растет. В виду того что, залоговым имуществом по кредитам юридическим лицам выступает в основном коммерческая недвижимость, которая может оказаться менее ликвидной, чем закладываемое физическими лицами жилье, доля ипотечных кредитов, выданных физическим лицам, остается неизменно высокой. Также доходы юридических лиц менее стабильны, чем доходы физических лиц, что является дополнительным фактором риска.

Динамика изменения структуры ссудного портфеля по типам заемщиков представлена в таблице 21.

Таблица 21. Структура ссудного портфеля по типам заемщиков

Тип заемщика	01 июля 2004 г.		01 января 2004 г.		01 января 2003 г.		01 января 2002 г.	
	Сумма, тыс. тенге	Доля, %						
Физические лица	5 920 374	90,10	3 927 758	89,16	1 215 604	85,30	377 045	95,30
Юридические лица	650 743	9,90	477 471	10,84	209 489	14,70	18 595	4,70
ИТОГО	6 571 117	100,0	4 405 229	100,0	1 425 093	100,0	395 640	100,0

По состоянию на 01 июля 2004 года средневзвешенная ставка вознаграждения по кредитам физическим лицам составляет 15,7% годовых, по кредитам юридическим лицам – 18,2% годовых.

Доля кредитов, выданных на приобретение жилья, увеличилась с 73,67% ссудного портфеля Компании на начало 2003 года до 97,08% на 01 июля 2004 года (6 379 055 тыс. тенге). Связано это с тем, что Компания считает кредиты, выдаваемые на покупку жилой недвижимости, более привлекательными, в виду того, что такие кредиты имеют относительно низкие риски. Ссудный портфель в разрезе секторов показан в таблице 22.

Таблица 22. Структура ссудного портфеля в разрезе секторов

Наименование	01 июля 2004 г.		01 января 2004 г.		01 января 2003 г.		01 января 2002 г.	
	Сумма, тыс. тенге	Доля, %						
Жилая недвижимость	6 379 055	97,08	4 239 422	96,24	1 049 866	73,67	367 470	92,88
Коммерческая недвижимость	192 062	2,92	165 807	3,76	375 227	26,33	28 170	7,12
ИТОГО	6 571 117	100,0	4 405 229	100,0	1 425 093	100,0	395 640	100,0

На рисунке 4 показан ссудный портфель Компании в разрезе секторов и типов заемщиков по состоянию на 01 июля 2004 года. Основная часть портфеля состоит из кредитов на приобретение жилой недвижимости, а также из кредитов, выданных физическим лицам.

За рассматриваемые периоды классификация ссудного портфеля практически не изменилась. Более 95% кредитов, выданных Компанией, являются стандартными.

Данный факт объясняется тем, что Компания проводит жесткую кредитную политику в отношении кредитов, по которым не исполняются обязательства. По ипотечным кредитам, по которым не производятся выплаты, заемщику выставляется требование по продаже залогового имущества, либо производится переуступка прав требований риэлтерским компаниям посредством продажи ипотечного свидетельства.

Динамика качества ссудного портфеля представлена в таблице 23.

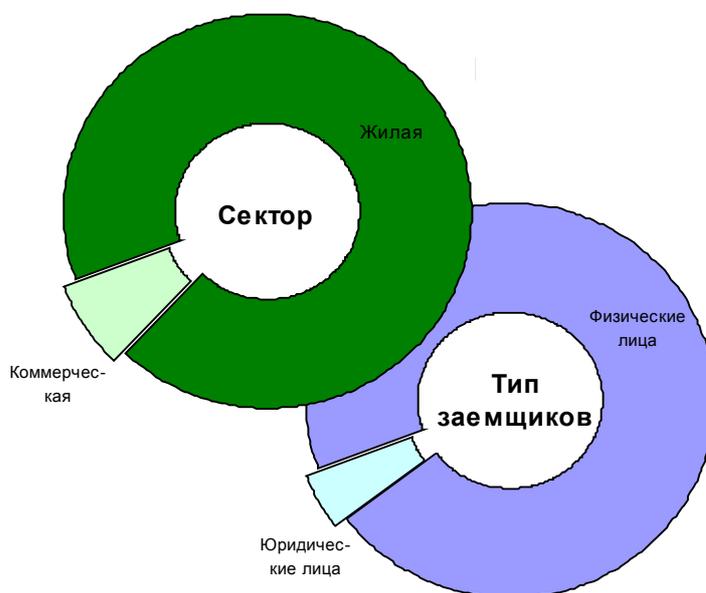


Таблица 23. Классификация ссудного портфеля

Классификация кредитов	01 июля 2004 г.		01 января 2004 г.		01 января 2003 г.		01 января 2002 г.	
	Сумма, тыс. тенге	Доля, %						
Стандартные	6 360 357	96,79	4 283 416	97,23	1 363 023	95,64	395 640	100,0
Сомнительные	202 148	3,08	115 980	2,63	62 070	4,36	0	0,00
Сомнительные 1	0	0,00		0,00	62 070	4,36	0	0,00
Сомнительные 2	106 691	1,62	43 779	0,99	0	0,00	0	0,00
Сомнительные 3		0,00		0,00	0	0,00	0	0,00
Сомнительные 4	13 119	0,20	65 631	1,49	0	0,00	0	0,00
Сомнительные 5	82 338	1,25	6 570	0,15	0	0,00	0	0,00
Безнадежные	8 612	0,13	5 833	0,13	0	0,00	0	0,00
ИТОГО	6 571 117	100,0	4 405 229	100,0	1 425 093	100,0	395 640	100,0

Увеличение объема начисленных провизий на ссудный портфель, который на 01 июля 2004 года составил 63 730 тыс. тенге, является прямым следствием увеличения общего объема ссудного портфеля Компании.

Провизии, которые начисляет Компания на ссудный портфель, определяются нормативными правовыми актами Национального Банка Республики Казахстан. В основе факторов, определяющих провизии лежат качество залогового обеспечения, просрочки по платежам, финансовое положение заемщика.

Динамика изменения сформированных провизий представлена в таблице 24.

Таблица 24. Сведения о сформированных провизиях

	01 июля 2004 г.	01 января 2004 г.	01 января 2003 г.	01 января 2002 г.
Провизии, тыс. тенге	73 730	29 904	1 634	0

Дебетовые и кредитовые обороты по ссудному портфелю представлены в таблице 25.

Таблица 25. Дебетовые и кредитовые обороты по выданным кредитам

	тыс. тенге			
	6 месяцев 2004 года	2003 год	2002 год	2001 год
Начальное сальдо	4 405 229	1 425 093	395 640	2 052
Дебет	6 959 666	9 629 892	1 557 230	511 363
Кредит	4 793 778	6 649 756	527 777	117 775
<i>в т.ч. продано АО «Казахстанская ипотечная компания»</i>	<i>2 950 694</i>	<i>1 552 450</i>	<i>634 100</i>	<i>17 840</i>
<i>в т.ч. продано АО «Банк ТуранАлем»</i>	<i>1 442 506</i>	<i>2 115 852</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Конечное сальдо	6 571 117	4 405 229	1 425 093	395 640

5.3. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ

Собственный капитал Компании по состоянию на 01 июля 2004 года составил 420 620 тыс. тенге. Динамика изменения размера собственного капитала представлена на рисунке 5.

5.3.1. Уставный капитал

Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 22 июня 2004 года был зарегистрирован выпуск 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) простых именных акций, акциям присвоен национальный идентификационный номер KZ1C44010011 (Номер А4401 Государственного реестра ценных бумаг).

Оплаченный уставный капитал Компании по состоянию на 01 июля 2004 года составляет 45 950 000 (Сорок пять миллионов девятьсот пятьдесят тысяч) тенге³.

Дивиденды по акциям Компании с начала ее деятельности не выплачивались.

Простые именные акции первой эмиссии:

- Общее количество акций: 400 000 (Четыреста тысяч) экземпляров простых именных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) тенге.
- общий объем средств, привлеченных при размещении акций: 40 000 000 (Сорок миллионов) тенге;
- Сведения о государственной регистрации: Национальный идентификационный номер KZ1C440101X2 был присвоен Национальной комиссией Республики Казахстан по ценным бумагам 10 января 2001 года, (государственный реестр ценных бумаг №А4401).

5.3.2. Резервный капитал

По итогам года нераспределенный доход направляется в резервный капитал. Резервный капитал Компании по состоянию на 01 июля 2004 года составил 235 958 тыс. тенге.

5.4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства Компании по состоянию на 01 июля 2004 года составили 6 418 762 тыс. тенге. Увеличение обязательств по сравнению с началом 2004 года произошло за счет освоения кредитной линии и размещения первого выпуска облигаций.

Рис. 5. Собственный капитал

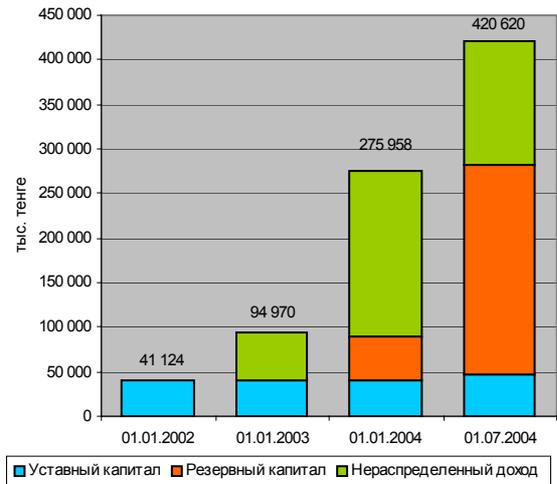


Рис. 6. Обязательства

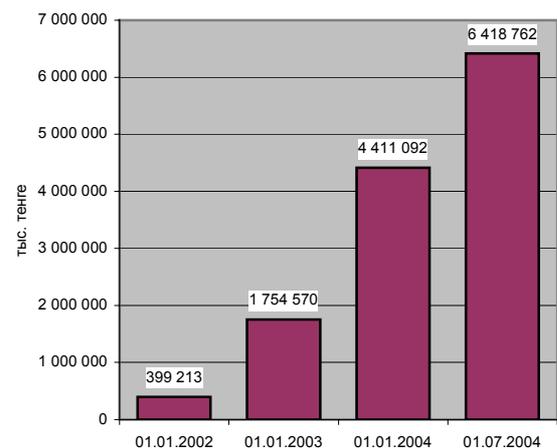
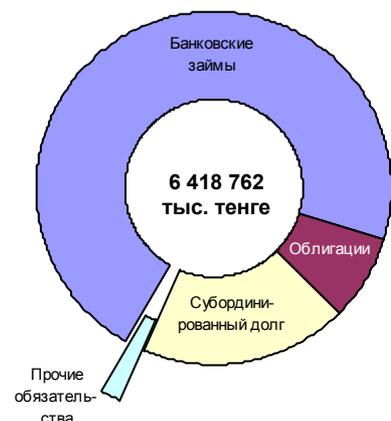


Рис. 7. Структура обязательств



³ По состоянию на 01 августа 2004 года оплаченный уставный капитал Компании составляет 1 269 992 000 тенге.

Динамика роста обязательств Компании показана на рисунке 6.

Обязательства состояли из банковских займов и кредитной линии (71% обязательств Компании), субординированного долга (19% обязательств), облигаций первого выпуска (8%) и прочих обязательств (2%).

Структура обязательств Компании по состоянию на 01 июля 2004 года представлена на рисунке 7.

5.4.1. Заемные средства от банков

Основная часть ипотечных кредитов выдается Компанией за счет заемных средств от следующих банков: АО «Банк ТуранАлем», АО «Темірбанк» и Европейский Банк Реконструкции и развития. В таблице 26 представлена структура заемных средств от указанных банков.

Таблица 26. Займы

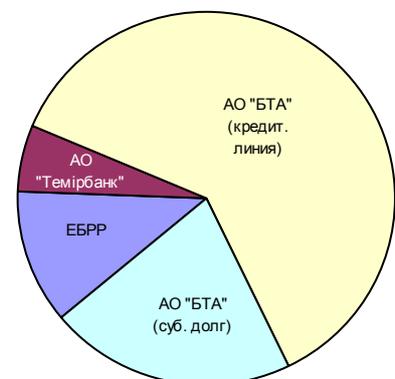
Кредитор	Вид	Первоначальная сумма	Дата погашения	Ставка привлечения	Обеспечение	Реквизиты кредитного соглашения
АО «Банк ТуранАлем»	Кредитная линия	4 661 800 тыс. тенге	Не позднее 31 декабря 2015 года	12%	деньги, поступающие на расчетный счет в будущем	Генеральное кредитное соглашение №58-1-58(И) от 26.02.2004 г.
АО «Банк ТуранАлем»	Субординированный долг	1 224 042 тыс. тенге	Не позднее 31 декабря 2015 года	12%	деньги, поступающие на расчетный счет в будущем	Генеральное кредитное соглашение №58-1-53(И) от 31.03.2004 г.
АО «Темірбанк»	Банковский займ	2 400 тыс. долларов США	21 августа 2004 года	13,5%	ипотечные свидетельства	Договор банковского займа №120/03 от 20.09.2003 г.
Европейский Банк Реконструкции и Развития (ЕБРР)	Банковский займ	5 000 тыс. долларов США	07 мая 2010 года	9,31 %	ипотечные свидетельства	Кредитное соглашение №28270 от 27.05.2003 г.

Банковские заемные средства на 01 июля 2004 года составляли 5 799 416 тыс. тенге (таблица 27).

Таблица 27. Заемные средства банков

Наименование банка	Сумма, тыс. тенге	Доля, %
АО «Банк ТуранАлем» (кредитная линия)	3 565 495	61,48
АО «Банк ТуранАлем» (суб. долг)	1 224 191	21,11
ЕБРР	682 250	11,76
АО «Темірбанк»	327 480	5,65
ИТОГО	5 799 416	100,00

Рис. 8. Заемные средства банков



Сроки погашения займов, а также соответствующие суммы представлены в таблице 28.

Таблица 28. Суммы погашения по займам

Сроки погашения	Сумма	Примечания
3 квартал 2004 года	2 608 тыс. долларов США	ЕБРР – 208 тыс. долларов США, АО «Темірбанк» – 2 400 тыс. долларов США
4 квартал 2004 года	208 тыс. долларов США	ЕБРР
1 квартал 2005 года	208 тыс. долларов США	ЕБРР
до конца 2005 года	624 тыс. долларов США	ЕБРР
2006 год	832 тыс. долларов США	ЕБРР
2007 год	832 тыс. долларов США	ЕБРР
2008 год	832 тыс. долларов США	ЕБРР
2009 год	832 тыс. долларов США	ЕБРР
2010 год	424 тыс. долларов США	ЕБРР
2012 год	441 990 тыс. тенге	АО «Банк ТуранАлем» (из них 328 048 тыс. тенге - кредиты, 113 942 тыс. тенге - субординированный долг) по курсу не ниже, чем на дату выдачи
2013 год	2 830 114 тыс. тенге	АО «Банк ТуранАлем» (из них 1 442 643 тыс. тенге - кредиты, 1 110 249 тыс. тенге - субординированный долг) по курсу не ниже, чем на дату выдачи
2014 год	1 798 890 тыс. тенге	АО «Банк ТуранАлем» по курсу не ниже, чем на дату выдачи (все – кредиты)

5.4.2. Сведения о предыдущем выпуске облигаций

Компания успешно разместила на казахстанском фондовом рынке первый выпуск ипотечных облигаций объемом 500 млн. тенге. Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций 30 июня 2004 года был утвержден отчет об итогах размещения данных облигаций.

Облигации включены в официальный список «В» АО «Казахстанская фондовая биржа». Сведения о первом выпуске облигаций Компании представлены в таблице 29.

Сведения о выплаченных вознаграждениях по облигациям первого выпуска отражены в таблице 30.

Таблица 29. Первый выпуск облигаций Компании

Порядковый номер выпуска	Первый
Вид облигаций	Именные купонные, с обеспечением (ипотечные)
Национальный идентификационный номер	KZ2CKY07A867
Форма выпуска	Бездокументарная
Валюта выпуска и обслуживания	Казахстанский тенге
Дата государственной регистрации облигаций	29 сентября 2003 года
Номер государственной регистрации	A86
Дата начала обращения	26 декабря 2003 года
Дата погашения облигаций	26 декабря 2010 года

Срок обращения	7 (семь) лет
Срок размещения	7 (семь) лет
Количество выпускаемых облигаций	50 000 (Пятьдесят тысяч) штук
Номинальная стоимость одной облигации	10 000 (Десять тысяч) тенге
Объем выпуска облигаций	500 000 000 (Пятьсот миллионов) тенге
Ставка вознаграждения	<p>Размер ставки купонного вознаграждения на дату начала обращения облигаций составляет 10% годовых.</p> <p>Эмитент имеет право один раз в каждое полугодие (каждые шесть месяцев с даты начала обращения облигаций), изменять ставку купонного вознаграждения по облигациям. Ставка купонного вознаграждения на одну облигацию должна составлять не менее 5% (Пяти процентов) годовых в течение всего периода обращения облигаций.</p>
Периодичность выплаты вознаграждения	Ежеквартально

Таблица 30. Выплата вознаграждений по облигациям первого выпуска

Дата начисления вознаграждения	Начисленная сумма, тыс. тенге	Выплаченная сумма, тыс. тенге
26 марта 2004 года	9 775,0	9 512,5
28 июня 2004 года	12 500,0	12 125,0

5.5. ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

5.5.1. Анализ финансовых результатов

Чистый доход Компании за первое полугодие 2004 года составил 138 712 тыс. тенге.

Чистый доход, полученный Компанией в 2003 году, составил 187,3 млн. тенге, что почти в 3,5 раза превышает данный показатель 2002 года (53,8 млн. тенге).

Доходы и расходы Компании имеют тенденцию к повышению, что видно из рисунков 10 и 11.

Рис. 9. Доходы и расходы

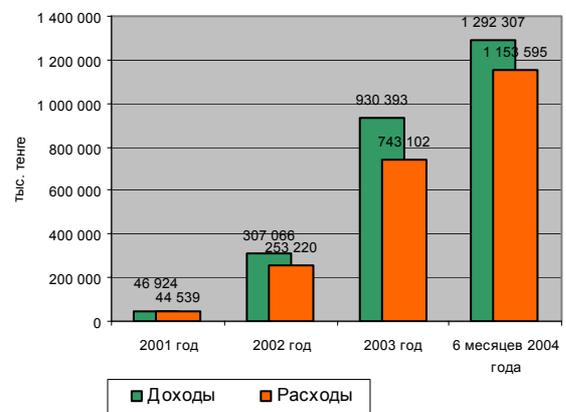


Таблица 31. Финансовые результаты, тыс. тенге

Наименование статьи	6 месяцев 2004 года	2003 год	2002 год	2001 год
Процентные доходы	557 898	548 333	189 908	38 292
Процентные расходы	320 193	409 342	158 015	14 734
Чистый процентный доход до формирования резервов на потери по ссудам	237 705	138 991	31 893	23 558
Резервы на возможные потери по ссудам	161 160	29 904	1 634	0
Чистый процентный доход	76 545	109 087	30 259	23 558
Доходы, не связанные с получением вознаграждения	734 409	382 060	117 157	8 632

Расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	672 242	303 856	93 570	29 805
Чистый операционный доход	138 712	187 291	53 846	2 385
Доход до уплаты налогов	138 712	187 291	53 846	2 385
Расходы по выплате подоходного налога	0	0	0	0
Чистый доход	138 712	187 291	53 846	2 385

5.5.2. Анализ структуры доходов и расходов Компании

Доходы Компании за первое полугодие 2004 года составили 1 292 307 тыс. тенге, что почти в 1,4 раза больше чем за весь 2003 год, из которых доходы, связанные с получением вознаграждения, – 557 898 тыс. тенге (43,17% всех доходов), доходы, не связанные с получением вознаграждения, – 734 409 тыс. тенге (56,83% от доходов).

Структура доходов Компании представлена в таблице 32.

Рис. 10. Доходы

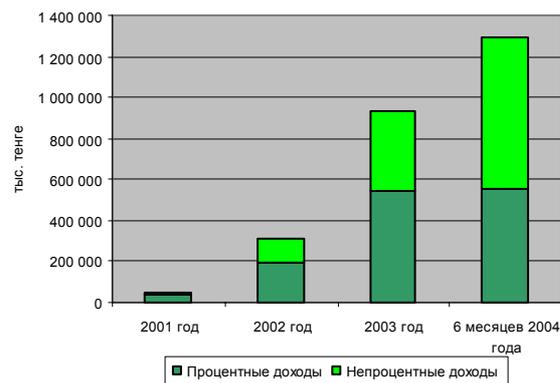


Таблица 32. Структура доходов

Наименование статьи	6 месяцев 2004 года		2003 год		2002 год		2001 год	
	Сумма, тыс. тенге	Доля, %	Сумма, тыс. тенге	Доля, %	Сумма, тыс. тенге	Доля, %	Сумма, тыс. тенге	Доля, %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	557 898	43,17	548 333	58,94	189 908	61,85	38 292	81,60
Доходы в виде комиссионных и сборов	138 057	10,68	140 204	15,07	39 335	12,81	0	0,00
Агентские вознаграждения по страхованию имущества и жизни	4 720	0,37	8 648	0,93	3 307	1,08	501	1,07
Доход от реализации активов	501 423	38,80	7 782	0,84	8 510	2,77	0	0,00
Доход от курсовой разницы	60 329	4,67	71 643	7,70	35 171	11,45	7 057	15,04
Прочие доходы, не связанные с получением вознаграждения	29 880	2,31	153 783	16,53	30 834	10,04	1 074	2,29
Доходы, не связанные с получением вознаграждения	734 409	56,83	382 060	41,06	117 157	38,15	8 632	18,40
ИТОГО	1 292 307	100,00	930 393	100,00	307 065	100,00	46 924	100,00

Расходы Компании за два квартала 2004 года составили 1 153 595 тыс. тенге, из которых 481 353 тыс. тенге занимали расходы, связанные с выплатой вознаграждения, и 672 242 тыс. тенге – расходы, не связанные с выплатой вознаграждения. Расходы за первое полугодие 2004 года превысили расходы за весь 2003 год в 1,55 раза.

В таблице 33 показана структура расходов Компании.

Рис. 11. Расходы

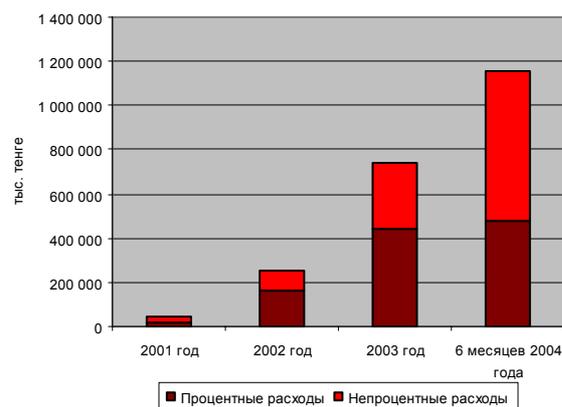


Таблица 33. Структура расходов

Наименование статьи	6 месяцев 2004 года		2003 год		2002 год		2001 год	
	Сумма, тыс. тенге	Доля, %	Сумма, тыс. тенге	Доля, %	Сумма, тыс. тенге	Доля, %	Сумма, тыс. тенге	Доля, %
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	481 353	41,73	439 246	59,11	158 015	62,81	14 734	33,08
Расходы на рекламную деятельность	6 370	0,55	11 757	1,58	6 716	2,67	1 224	2,75
Расходы по выплате комиссионных и сборов	24 062	2,09	29 934	4,03	13 105	5,21	1 405	3,15
Убытки от переоценки	53	0,00	83 817	11,28	14 565	5,79	6 546	14,70
Расходы на оплату труда и командировочные	59 573	5,16	72 423	9,75	28 920	11,50	8 534	19,16
Общехозяйственные расходы	43 738	3,79	69 095	9,30	13 838	5,50	7 945	17,84
Расходы по выплате налогов и других обязательных платежей за исключением подоходного налога	16 993	1,47	18 405	2,48	7 871	3,13	1 754	3,94
Амортизационные отчисления	4 243	0,37	4 841	0,65	1 116	0,44	535	1,20
Прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	517 210	44,83	13 584	1,83	7 439	2,96	1 862	4,18
Расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	672 242	58,27	303 856	40,89	93 570	37,19	29 805	66,92
ИТОГО	1 153 595	100,00	743 102	100,00	251 585	100,00	44 539	100,00

5.5.3. Финансовые коэффициенты

Финансовые коэффициенты деятельности Компании отражены в таблице 34.

Таблица 34. Финансовые коэффициенты на 01 июля 2004 года

Наименование	01 июля 2004 года	2003 год	2002 год
Чистый доход	138 712	187 291	53 846
Средние активы, тыс. тенге	5 763 216	3 268 295	1 144 939
ROA (Доходность активов), %	2,41	5,73	4,70
Средний собственный капитал, тыс. тенге	348 289	185 464	68 047

ROE (Доходность капитала), %	39,83	100,99	79,13
Средний кредитный портфель, тыс. тенге	5 488 173	2 915 161	910 367
Чистый доход на средний кредитный портфель, %	2,53	6,42	5,91
Процентный доход на средний кредитный портфель, %	10,17	18,81	20,86
Собственный капитал на активы, %	6,15	5,89	5,13
Кредиты на активы, %	96,08	93,99	77,05

5.6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

16 июля 2004 года Компанией произведено размещение 12 240 420 штук простых акций. Указанные акции были приобретены АО «Банк ТуранАлем» путем конвертирования субординированного долга Компании перед АО «Банк ТуранАлем». Таким образом, оплаченный уставный капитал Компании по состоянию на 01 августа 2004 года составил 1 269 992,0 тыс. тенге.

В июле 2004 года Компанией была реализована ее доля участия в уставном капитале ТОО «Дом Сервис» (100% от уставного капитала).