

**ПРОСПЕКТ ПЕРВОГО ВЫПУСКА
ИПОТЕЧНЫХ ОБЛИГАЦИЙ
В ПРЕДЕЛАХ ТРЕТЬЕЙ
ОБЛИГАЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«БТА ИПОТЕКА»**

**Алматы
2006 год**

Настоящий выпуск облигаций осуществляется в соответствии с проспектом третьей облигационной программы акционерного общества «БТА Ипотека», зарегистрированным Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций _____.

Структура выпуска:

- 1) **вид облигаций:** купонные, с обеспечением (ипотечные);
- 2) **количество выпускаемых облигаций и общий объем выпуска облигаций:**
количество выпускаемых облигаций: 100 000 000 (Сто миллионов) штук;
общий объем выпуска облигаций: 10 000 000 000 (Десять миллиардов) тенге;
- 3) **номинальная стоимость одной облигации:** 100 (сто) тенге;
- 4) **вознаграждение по облигациям:**

Ставка вознаграждения на первый купонный период составляет 8,5% годовых. Начиная со второго купонного периода ставка вознаграждения по облигациям (в процентах годовых) плавающая и рассчитывается следующим образом:

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

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

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

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

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

- значение верхнего предела ставки вознаграждения составляет 8,5% годовых;
- значение нижнего предела ставки вознаграждения составляет 3% годовых.

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

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

Выплата вознаграждения будет производиться в тенге два раза в год по полугодиям, из расчета 360 (триста шестьдесят) дней в году и 30 (тридцать) дней в месяце в течение всего срока обращения. Вознаграждение выплачивается лицам, которые обладают правом на его получение по состоянию на начало последнего дня периода, за которое осуществляются

эти выплаты. Выплата вознаграждения будет производиться в течение 5 (пяти) рабочих дней после дня, следующего за днем фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям.

Последняя выплата вознаграждения производится в тенге одновременно с погашением облигаций.

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

5) 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 – 10 (десять) лет с Даты начала обращения облигаций.

Датой начала погашения облигаций является день окончания срока обращения облигаций.

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

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

Местом исполнения обязательств Эмитента по выплате вознаграждения по облигациям и по выплате номинальной стоимости облигаций при их погашении является место нахождения Эмитента.

Выплата вознаграждения по облигациям и номинальной стоимости облигаций при их погашении осуществляются путем перечисления этих сумм на счета Держателей облигаций в соответствии с данными реестра держателей облигаций.

б) права, предоставляемые облигацией ее держателю:

Держатель облигации имеет следующие права:

- Право на получение номинальной стоимости принадлежащих им облигаций при погашении облигаций в соответствии с настоящим Проспектом;
- Право на получение вознаграждения по облигациям в соответствии с настоящим Проспектом;
- Право свободно распоряжаться принадлежащими им облигациями в соответствии с настоящим Проспектом и законодательством Республики Казахстан;
- Право на получение удовлетворения из стоимости залогового имущества в соответствии с настоящим Проспектом и законодательством Республики Казахстан;
- Право на получение информации по согласованной форме о состоянии залогового имущества, обеспечивающего исполнение Эмитентом обязательств перед Держателями облигаций;
- Право на получение необходимой информации об Эмитенте посредством письменного обращения к Представителю держателей облигаций;

- Право своевременного получения от Эмитента или Представителя держателей облигаций информации о результатах мероприятий по контролю за залоговым имуществом, производимых в соответствии с настоящим Проспектом;
- Право направления Эмитенту уведомления о неосуществлении или ненадлежащем осуществлении Представителем держателей облигаций своих обязанностей. При этом Эмитент имеет право на замену Представителя держателей облигаций;
- Прочие права, вытекающие из права собственности на облигации.

7) дефолт по облигациям:

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

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

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

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

Представитель держателей облигаций имеет право:

- требовать от Эмитента принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности залогового имущества, в том числе для защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц;
- требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя держателей облигаций о возникновении угрозы утраты залогового имущества, об изменениях, произошедших в составе залогового имущества, о его нарушениях третьими лицами и об их притязаниях на это имущество;
- требовать от Эмитента незамедлительного письменного уведомления Представителя держателей облигаций о любой невозможности соблюдать настоящий Проспект;
- иметь доступ к информации, касающейся исполнения Эмитентом своих обязательств перед Держателями облигаций и обеспечения исполнения указанных обязательств;
- требовать от Эмитента предоставления его финансовой отчетности на любую отчетную дату или по итогам квартала;
- требовать от Эмитента ежегодного предоставления его финансовой отчетности, подтвержденной аудиторской организацией, для осуществления Представителем держателей облигаций анализа финансового положения Эмитента;
- делать запросы для получения информации, касающейся исполнения Эмитентом своих обязательств в соответствии с настоящим Проспектом, включая информацию о состоянии залогового имущества, выплаты вознаграждения и других обязательств;

- информировать в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, Уполномоченный орган о состоянии залогового имущества;
- в пределах своей компетенции представлять интересы Держателей облигаций в государственных органах и судах в связи с исполнением обязанностей, установленных настоящим Проспектом;
- осуществлять иные права, направленные на защиту прав и интересов Держателей облигаций в соответствии с настоящим Проспектом и законодательством Республики Казахстан.

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

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

8) срок и порядок размещения облигаций:

Срок размещения – в течение срока обращения облигаций.

Порядок размещения – на организованном и неорганизованном рынке.

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

9) обеспечение по облигациям:

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

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

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

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

Представитель Держателей облигаций осуществляет следующие функции:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Договор залога содержит следующие условия:

- Залоговое имущество будет находиться у Эмитента. Эмитент имеет право распоряжаться залоговым имуществом, при условии, что выбывающие из залога ипотечные свидетельства восполняются Эмитентом другими ипотечными свидетельствами в срок не более 15 дней таким образом, чтобы общая стоимость выбывших ипотечных свидетельств была не меньше общей стоимости ипотечных свидетельств, внесенных Эмитентом взамен выбывших ипотечных свидетельств. Залоговое имущество может быть передано на хранение Представителю держателей облигаций до полного выполнения Эмитентом обеспеченных залогом обязательств по облигациям. Ответственность за сохранность залогового имущества после такой передачи несет Представитель держателей облигаций. Право залога у Представителя держателей облигаций возникает после государственной регистрации Договора залога в уполномоченном регистрирующем органе.

- Наличие залогового имущества у Эмитента подтверждается договорами залога имущества и/или оригиналами ипотечных свидетельств, перечисленных в Реестре залога.
- Эмитент гарантирует Представителю держателей облигаций, что закладываемое им залоговое имущество свободно от прав (требований) третьих лиц, в частности, не передано в залог, не находится под арестом, не отчуждено каким-либо иным образом третьим лицам.
- Перезалог залогового имущества не допускается.

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

Облигации не обеспечены гарантией либо поручительством третьего лица.

По истечении 3 (трех) лет с даты начала обращения Эмитент имеет право досрочно выкупить облигаций в целях их досрочного погашения. При этом в течение 30 (тридцати) календарных дней до Даты досрочного выкупа Эмитент доводит до сведения держателей облигаций информацию о досрочном выкупе облигаций путем опубликования ее в газете «Казахстанская правда» и на сайте АО «Казахстанская фондовая биржа». Решение о досрочном выкупе принимается Советом директоров Эмитента. Досрочный выкуп облигаций производится по номинальной стоимости одновременно с соответствующей выплатой вознаграждения по облигациям. Выплата денег при досрочном выкупе осуществляется в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с Даты досрочного выкупа на лицевые счета держателей облигаций, зарегистрированных регистратором в реестре держателей облигаций за 1 (один) календарный день до Даты досрочного выкупа.

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

Формирование, ведение и хранение реестра Держателей облигаций осуществляется регистратором АО «Регистр – Центр», расположенным по адресу: г. Алматы, ул. Шевченко 15А телефон: (3272) 912893,. 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 Эмитентом.

Президент

Кусаинов С.А.

Главный бухгалтер

Кожанбаева Г.Н.