

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Листинговой комиссии по купонным облигациям с обеспечением  
ЗАО "Казахстанская Ипотечная Компания" четвертого выпуска

19 февраля 2004 года

г. Алматы

Закрытое акционерное общество "Казахстанская Ипотечная Компания", краткое наименование – ЗАО "Казахстанская Ипотечная Компания" (в дальнейшем именуемое "Компания") представило заявление и пакет документов, оформленных в соответствии с требованиями Листинговых правил биржи, для прохождения процедуры листинга купонных облигаций с обеспечением четвертого выпуска Компании (НИН – KZ2CKY10B075) по категории "А".

Экспертиза по включению купонных облигаций с обеспечением Компании в официальный список биржи категории "А" проводится четвертый раз, начиная с 2002 года. Последний раз экспертиза проводилась в ноябре 2003 года при включении в официальный список биржи категории "А" купонных облигаций Компании с обеспечением третьего выпуска (НИН – KZ2CKY10A986).

Компания в полном объеме и своевременно исполняет листинговые обязанности по представлению информации о своей деятельности.

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

Финансовая отчетность Компании, представленная для подготовки настоящего заключения, сформирована по состоянию на 01 января 2004 года без учета заключительных оборотов. По данной причине, а также в связи с тем, что последняя экспертиза соответствия облигаций Компании листинговым требованиям категории "А" проводилась в конце ноября 2003 года, настоящее заключение составлено в краткой форме.

### ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ

Дата первичной государственной регистрации:	29 декабря 2000 года
Организационно-правовая форма:	закрытое акционерное общество
Адрес (место нахождения):	480091, г. Алматы, ул. Айтеке би, 67 (офис 301)

Компания обладает лицензией Национального Банка Республики Казахстан на проведение заемных операций (предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности) и факторинговых операций (приобретение прав требования платежа с покупателя товаров (работ, услуг) с принятием риска неплатежа) от 23 сентября 2002 года № 28.

Компания была создана решением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 20 декабря 2000 года № 469 в целях практической реализации задач, обозначенных в Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан, которая была одобрена постановлением Правительства Республики Казахстан "О Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования" от 21 августа 2000 года № 1290.

Компания является финансовым агентством согласно закону "О рынке ценных бумаг" от 02 июля 2003 года и постановлению Правления Национального Банка Республики Казахстан от 25 июля 2003 года № 254.

По состоянию на 01 января 2004 года общая численность персонала Компании составляла 30 человек.

## Структура уставного капитала Компании по состоянию на 01 января 2004 года

Уставный капитал, тенге:	2.500.000.000
Общее количество размещенных акций (только простые), штук	250.000

Первый выпуск 100.000 простых акций Компании суммарной номинальной стоимостью 1,0 млрд тенге был зарегистрирован Национальной комиссией Республики Казахстан по ценным бумагам 25 мая 2001 года. 29 декабря 2002 года в Национальном Банке Республики Казахстан прошел государственную регистрацию второй выпуск 50.000 простых акций Компании суммарной номинальной стоимостью 500,0 млн тенге. Третий выпуск в количестве 100.000 простых акций Компании был зарегистрирован Национальным Банком Республики Казахстан 15 ноября 2003 года. Акции третьего выпуска Компании были размещены по цене 10,0 тысяч тенге за одну акцию на общую сумму 1,0 млрд тенге.

Все акции Компании выпущены в бездокументарной форме и полностью размещены. Ведение реестра держателей акций Компании осуществляет ЗАО "ФОНДОВЫЙ ЦЕНТР" (г. Алматы, лицензия Национального Банка Республики Казахстан на осуществление деятельности по ведению реестра держателей ценных бумаг от 16 мая 2003 года № 0406200253).

В настоящее время единственным акционером Компании является Национальный Банк Республики Казахстан.

### ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КОМПАНИИ

Таблица 1

#### Данные неаудированной финансовой отчетности

тыс. тенге, если не указано иное

Наименование показателя	на 01.01.02	на 01.01.03	на 01.01.04*
Уставный капитал	1 000 000	1 500 000	2 500 000
Собственный капитал	1 055 450	1 616 703	2 751 660
Активы, всего	1 057 883	2 138 104	10 060 507
Ликвидные активы	941 465	955 929	1 850 919
Ипотечные кредиты предоставленные	60 293	1 115 569	8 178 255
Обязательства, всего	2 433	521 401	7 308 847
Привлеченные средства (выпущенные облигации)	0	500 000	7 269 364
Общие доходы	106 591	163 012	444 292
Общие расходы	51 141	96 309	309 335
Чистый доход	55 450	66 703	134 957
Доходность активов (ROA), %	5,24	3,12	1,34
Доходность капитала (ROE), %	5,25	4,13	4,90

\* финансовая отчетность Компании по состоянию на 01 января 2004 года сформирована по международным стандартам финансовой отчетности в соответствии с письмом Национального Банка Республики Казахстан от 20 февраля 2003 года № 24134/225, в связи с чем в таблице 1 на упомянутую дату приведены объемы ипотечных кредитов и выпущенных облигаций с начисленным вознаграждением.

Таблица 2

#### Данные аудированной финансовой отчетности

тыс. тенге, если не указано иное

Наименование показателя	01.01.02	01.01.03
Уставный капитал	1 000 000	1 500 000
Собственный капитал	1 055 450	1 616 703
Активы, всего	1 056 868	2 134 840
Ликвидные активы	940 450	987 864
Ипотечные кредиты предоставленные	60 293	1 025 562
Обязательства, всего	1 418	518 137
Привлеченные средства (выпущенные облигации)	0	510 572
Общие доходы	106 592	163 012
Общие расходы	51 141	96 309
Чистый доход	55 451	66 703
Доходность активов (ROA), %	5,25	3,12
Доходность капитала (ROE), %	5,25	4,13

Компания представляет финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с требованиями Национального Банка Республики Казахстан для ипотечных компаний. Аудит финансовой отчетности Компании за 2001 год проводился фирмой Arthur Andersen (г. Алматы), за 2002 год – фирмой Ernst & Young (г. Алматы).

Согласно аудиторским отчетам финансовая отчетность Компании во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение Компании по состоянию на 01 января 2002 и 2003 годов, а также результаты ее деятельности и движение денег на указанные даты в соответствии с казахстанскими стандартами бухгалтерского учета.

### **СВЕДЕНИЯ О ДОПУСКАЕМЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ КОМПАНИИ**

Дата регистрации выпуска:	17 января 2004 года
Вид ценных бумаг:	агентские купонные облигации с обеспечением
НИН:	KZ2CKY10B075
Номинальная стоимость облигации:	1 тенге
Объем выпуска:	5.000.000.000 тенге
Общее количество облигаций:	5.000.000.000 штук
Ставка вознаграждения:	плавающая, пересматривается 01 апреля и 01 октября каждого года обращения.  Первая ставка вознаграждения по облигациям (на срок до 01 апреля 2004 года) определяется по результатам первой сделки при их размещении
Срок обращения:	10 лет и 59 дней с даты начала обращения
Дата начала обращения:	01 февраля 2004 года
Срок размещения:	в течение всего срока обращения облигаций
Даты выплаты вознаграждения (интереса):	01 апреля и 01 октября каждого года обращения облигаций
Дата погашения облигаций:	01 апреля 2014 года

Выпуск внесен в Государственный реестр ценных бумаг под номером B07.

Проспект выпуска облигаций Компании не содержит норм, ущемляющих или ограничивающих права владельцев облигаций на их передачу (отчуждение).

Ведение реестра держателей облигаций Компании осуществляет ЗАО "ФОНДОВЫЙ ЦЕНТР" (г. Алматы, лицензия Национального Банка Республики Казахстан на осуществление деятельности по ведению реестра держателей ценных бумаг от 16 мая 2003 года № 0406200253).

Обязанности маркет–мейкера по облигациям Компании принимает на себя АО "KIB ASSET MANAGEMENT" (г. Алматы, лицензия Национальной комиссии Республики Казахстан по ценным бумагам на осуществление брокерской и дилерской деятельности на рынке ценных бумаг с правом ведения счетов клиентов в качестве номинального держателя от 01 июня 2001 года № 0401200415).

Аудитор, который будет осуществлять контроль за состоянием заложенного имущества, – ТОО "ЕЛТАЛ–УВЕМАН консалтинг" (г. Алматы, лицензия Министерства финансов Республики Казахстан на осуществление аудиторской деятельностью от 27 декабря 1999 года № 0000018 и лицензия Национального Банка Республики Казахстан на проведение аудита банковской деятельности от 12 октября 1999 года № 18).

## **Сведения об андеррайтере**

Первичное размещение облигаций осуществляет консорциум (далее именуемый "андеррайтер") в составе: АО "KIB ASSET MANAGEMENT" (лид-менеджер) и ОАО "Банк ЦентрКредит" (со-менеджер, г. Алматы, лицензия Национальной комиссии Республики Казахстан по ценным бумагам на осуществление брокерской и дилерской деятельности на рынке ценных бумаг с правом ведения счетов клиентов в качестве номинального держателя от 29 декабря 1999 года № 040110045).

## **Представитель держателей облигаций**

Представителем, защищающим интересы держателей облигаций Компании и осуществляющим свои полномочия в соответствии с законодательством Республики Казахстан, на основании договора об оказании услуг, заключенного с Компанией, а также в соответствии с условиями выпуска облигаций Компании, является АО "Народный сберегательный банк Казахстана" (далее именуемый "Представитель").

Представитель не является аффилированным лицом Компании, ее аудитора, регистратора и других лиц, участвующих в процессе подготовки, выпуска, размещения и погашения облигаций. Представитель исполняет свои обязанности исключительно в интересах держателей облигаций.

## **Ставка вознаграждения по облигациям**

Ставка вознаграждения по облигациям (в процентах) рассчитывается следующим образом: уровень инфляции в годовом выражении (за последние двенадцать месяцев) за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка (на срок до 01 апреля 2004 года) или производится ее пересмотр, минус сто плюс фиксированная маржа.

В случае если значение уровня инфляции минус 100 станет отрицательным, то есть будет иметь место дефляция, то для расчета ставки вознаграждения по облигациям это значение принимается равным нулю.

Фиксированная маржа устанавливается по результатам первой сделки по первичному размещению облигаций. В случае заключения первой сделки при первичном размещении облигаций на специализированных торгах биржи, при условии удовлетворения заявок на покупку облигаций по заявленной марже, в качестве фиксированной маржи принимается наименьшая ставка, сложившаяся по результатам специализированных торгов.

Ставка вознаграждения по облигациям Компании пересматривается 01 апреля и 01 октября каждого календарного года обращения облигаций в соответствии с изменением уровня инфляции по данным Агентства Республики Казахстан по статистике.

В случае изменения ставки вознаграждения начисление и фактическая уплата Компанией вознаграждения по ее облигациям с момента последнего пересмотра ставки вознаграждения до наступления нового срока пересмотра производится исходя из ставки вознаграждения последнего пересмотра ставки вознаграждения.

Устанавливаются верхний и нижний пределы ставки вознаграждения по облигациям.

Значение верхнего предела ставки вознаграждения по состоянию на дату начала обращения облигаций составляет: уровень инфляции в годовом выражении (за последние двенадцать месяцев) за январь 2004 года минус сто плюс фиксированная маржа плюс 4,5.

Значение нижнего предела ставки вознаграждения по состоянию на дату начала обращения составляет: уровень инфляции в годовом выражении (за последние двенадцать месяцев) за январь 2004 года минус сто плюс фиксированная маржа минус 4,5.

С 01 октября 2004 года ставка вознаграждения по облигациям устанавливается по следующей формуле: уровень инфляции в годовом выражении (за последние двенадцать месяцев) за сентябрь 2004 года минус 100 плюс фиксированная маржа.

В дальнейшем значения верхнего и нижнего пределов ставки вознаграждения пересматриваются 01 октября каждого календарного года обращения облигаций. Порядок пересмотра ставок вознаграждения аналогичен вышеприведенному.

## **Способы обеспечения исполнения обязательств по облигациям**

Облигации обеспечены залогом принадлежащего Компании движимого имущества – прав требования по кредитным обязательствам заемщиков, приобретенных у организаций–партнеров путем покупки ипотечного свидетельства по займу либо подписания договора

цессии, а также ценных бумаг, приемлемых для рефинансирования Национальным Банком Республики Казахстан.

Договор залога заключается между Компанией и Представителем держателей облигаций, действующим в интересах держателей облигаций. Держатели облигаций реализуют свои права залогодержателей через Представителя.

Компания несет ответственность за подготовку сведений по составу залога, включая внесение изменений и дополнений и их включение в состав залога. Операции по замене, выбытию и пополнению залогового имущества фиксируются Компанией следующим образом:

- по правам требования – путем внесения соответствующих записей в реестр залога и предоставления его в РГП "Центр по недвижимости по г. Алматы"
- по ценным бумагам – в ЗАО "Центральный депозитарий ценных бумаг" либо у регистратора в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
- Компания обязуется поддерживать стоимость заложенного имущества в течение всего срока обращения ее облигаций на уровне не ниже 100% от общей номинальной стоимости облигаций, находящихся в обращении, с учетом начисленного по ним вознаграждения. При расчете стоимости залога будут учитываться основной долг по кредитным договорам, номинальная стоимость (по купонным ценным бумагам), либо стоимость приобретения (по дисконтным ценным бумагам).

Для поддержания стоимости заложенного имущества на указанном уровне Компания пополняет его приобретаемыми у организаций–партнеров ипотечными свидетельствами и/или правами требования по ипотечным кредитам, либо ценными бумагами. Компания обязана производить замену имущественных прав, входящих в состав заложенного имущества, при наступлении любого из следующих случаев:

- неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком денежного обязательства по кредитному договору
- досрочного исполнения заемщиком денежного обязательства по кредитному договору
- утрате предмета ипотеки, служащего обеспечением денежного обязательства по кредитному договору
- вступления в законную силу решения суда о признании кредитного или ипотечного договора недействительным либо об их расторжении.

Компания в целях организации контроля за состоянием заложенного имущества, служащего обеспечением облигаций, заключает с аудиторской компанией ТОО "ЕЛТАЛ–УВЕМАН консалтинг" (далее именуемой "Аудитор") соглашение, предусматривающее порядок осуществления контроля Аудитором за состоянием заложенного имущества путем выборочной проверки состава залога.

Аудитор каждые шесть месяцев из представленного Компанией реестра залога проводит процедуры по проверке двух процентов от количества кредитных досье, но не менее двадцати кредитных досье. Аудитор проводит выборочный контроль качества заложенных кредитов, для чего:

- получает от Компании кредитные досье по выбранным кредитным договорам
- сверяет информацию, содержащуюся в реестре залога, с исходной документацией, ведущейся Компанией
- изучает документацию, касающуюся оформления залога
- изучает документацию для выяснения факта проведения процедуры по оценке кредита и его одобрению
- проверяет платежи по выбранным кредитным договорам, для того чтобы удостовериться, что кредиты классифицируются в соответствии с требованиями Национального Банка Республики Казахстан.

Аудитор проверяет точность и правильность арифметической калькуляции по списку кредитных договоров, права требования по которым, являются предметом залога. Аудитор заканчивает все процедуры, связанные с проверкой залога, в течение двадцати календарных дней и представляет отчет Представителю и Компании.

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

### **Залог**

Залог подлежит обязательной государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан. Право залога возникает с момента его государственной регистрации. Регистрация залога имущества действует до прекращения залога. Расходы по оплате государственной регистрации залога возлагаются на Компанию.

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

### **Выплата вознаграждения и погашение облигаций**

Начисление вознаграждения по облигациям начинается со дня начала их обращения, производится в течение всего периода обращения и заканчивается в день, предшествующий дню погашения.

Выплата вознаграждения производится 01 октября и 01 апреля каждого календарного года обращения облигаций, при этом последняя выплата производится 01 апреля 2014 года одновременно с погашением облигаций.

Погашение облигаций производится по их номинальной стоимости одновременно с последней выплатой вознаграждения по облигациям. Датой погашения облигаций считается дата последнего платежа, произведенного Компанией по погашению облигаций.

Выплата вознаграждения и основного долга по облигациям при их погашении осуществляются путем перевода Компанией денег на банковские счета держателей облигаций в соответствии с данными реестра держателей облигаций.

Срок фиксации реестра держателей облигаций, обладающих правом на получение вознаграждения по облигациям или основного долга по ним, осуществляется за один календарный день до даты его выплаты.

Временная база для расчета суммы основного долга и вознаграждения по облигациям – 30/360 (расчетный месяц продолжительностью 30 дней и расчетный год продолжительностью 360 дней).

Если даты выплаты вознаграждения по облигациям или их погашения приходятся на выходной или праздничный день, выплата будет осуществлена в первый рабочий день, следующий за этим выходным или праздничным днем. Держатели облигаций не имеют права требовать начисления вознаграждения или иной компенсации за такую задержку платежа. Все платежи (выплата вознаграждения и погашение облигаций) осуществляются Компанией в безналичном порядке.

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 Компании производится начисление штрафа в размере 0,1 процента от просроченной суммы за каждый день просрочки.

В случае неисполнения Компанией своих обязательств по ее облигациям в течение 30 календарных дней, защита интересов держателей облигаций Компании осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан с участием Представителя.

**Частичное досрочное погашение облигаций.** Ежегодно в течение первых девяти лет обращения облигаций, 01 апреля производится частичное досрочное погашение облигаций Компании. Частичное досрочное погашение облигаций производится по их номинальной стоимости одновременно с выплатой вознаграждения. Размер досрочного погашения определяется по формуле:

$$P_i = V_i / 10, \text{ где}$$

$i$  – год обращения (от 1 до 9);

$P_i$  – размер досрочного погашения по итогам  $i$ -го года обращения, тенге;

$V_i$  – объем облигаций, находящихся в обращении по состоянию на 01 марта  $i$ -го года обращения, тенге.

Частичное досрочное погашение облигаций осуществляется пропорционально каждому держателю облигаций в зависимости от количества принадлежащих ему облигаций. Сумма ежегодного досрочного погашения основного долга по облигациям составляет не менее и является кратной одному тенге. В случае если в собственности держателя облигаций находится менее чем 10 облигаций, частичное досрочное погашение основного долга данному держателю облигаций не производится.

#### **Цель заимствования**

Средства, полученные от выпуска облигаций Компании, будут использованы на дальнейшее приобретение прав требования по ипотечным жилищным банковским кредитам.

#### **СООТВЕТСТВИЕ КУПОННЫХ ОБЛИГАЦИЙ КОМПАНИИ ЧЕТВЕРТОГО ВЫПУСКА ТРЕБОВАНИЯМ КАТЕГОРИИ "А" ОФИЦИАЛЬНОГО СПИСКА**

1. Собственный капитал Компании по состоянию на 01 января 2004 года по данным баланса составлял 2,8 млрд тенге. По состоянию на 01 января 2003 года собственный капитал Компании был сформирован в размере 1,6 млрд тенге.
2. Согласно финансовой отчетности, представленной на биржу, активы Компании по состоянию на 01 января 2004 года составляли 10,1 млрд тенге.
3. Как самостоятельное юридическое лицо Компания существует более трех лет.
4. Компания зарегистрирована в форме закрытого акционерного общества.
5. Аудит финансовой отчетности Компании за 2001 год проводился фирмой Arthur Andersen, за 2002 год – фирмой Ernst & Young в соответствии с международными стандартами аудита.
6. Согласно имеющимся на бирже отчетам фирм Arthur Andersen и Ernst & Young, которые выполнены по финансовой отчетности Компании, подготовленной по казахстанским стандартам бухгалтерского учета, Компания по итогам 2001–2002 годов прибыльна (2001 год – 55,5 млн тенге, 2002 год – 66,7 млн тенге).
7. В соответствии с представленными на биржу документами Компания не имеет задолженности по выплате дивидендов, по ранее выпущенным облигациям, а также по другим обязательствам, превышающим десять процентов от активов Компании.
8. Согласно представленному проспекту четвертого выпуска облигаций Компании суммарная номинальная стоимость облигаций составляет 5,0 млрд тенге, количество выпускаемых облигаций – 5.000.000.000 штук.
9. Проспект выпуска облигаций не содержит норм, ущемляющих или ограничивающих права владельцев облигаций на их передачу (отчуждение).
10. Ведение реестра держателей облигаций Компании осуществляет ЗАО "ФОНДОВЫЙ ЦЕНТР".
11. Обязанности маркет-мейкера по облигациям Компании будет исполнять АО "KIB ASSET MANAGEMENT".

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

Председатель Листинговой комиссии

Машабаева Ф.К.

Члены Листинговой комиссии

Бабенов Б.Б.

Цалюк Г.А.

Исполнитель

Чудинова Г.Ю.