

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Листинговой комиссии по купонным облигациям с обеспечением  
АО "Казахстанская Ипотечная Компания" седьмого и восьмого выпусков

15 ноября 2004 года

г. Алматы

Акционерное общество "Казахстанская Ипотечная Компания", краткое наименование – АО "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 седьмого (НИН – KZ2CKY07B303) и восьмого (НИН – KZ2CKY10B315) выпусков Компании по категории "А".

Экспертиза по включению купонных облигаций с обеспечением Компании в официальный список биржи категории "А" проводится шестой раз, начиная с 2002 года. Последний раз экспертиза проводилась в июне 2004 года при включении в официальный список биржи категории "А" купонных облигаций Компании с обеспечением пятого (НИН – KZ2CKY05B216) и шестого (НИН – KZ2CKY07B220) выпусков.

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

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

В связи с тем, что последняя экспертиза соответствия облигаций Компании листинговым требованиям категории "А" проводилась в июне 2004 года, настоящее заключение составлено в краткой форме.

### ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ

Дата первичной государственной регистрации:	29 декабря 2000 года
Дата последней государственной перерегистрации:	13 апреля 2004 года
Организационно-правовая форма:	акционерное общество
Адрес (место нахождения):	Республика Казахстан, 480091, г. Алматы, ул. Панфилова, 98

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 27 апреля 2004 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 октября 2004 года общая численность персонала Компании составляла 57 человек.

## Структура акций Компании по состоянию на 01 октября 2004 года

Общее количество размещенных акций (только простые), штук:	250.000
Объем размещенных акций, тыс. тенге:	2.500.000.000

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 системы реестров держателей акций Компании осуществляет АО "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

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, за 2002–2003 годы – фирмой Ernst & Young (все – 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 в соответствии с казахстанскими стандартами бухгалтерского учета (КСБУ) и по состоянию на 01 января 2004 года в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), а также результаты ее деятельности и движение денег на указанные даты.

Таблица 1

Данные балансов Компании

Показатель	01.01.02		01.01.03		01.01.04		01.10.04*	
	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%*
<b>Активы</b>	<b>1 056 868</b>	<b>100,0</b>	<b>2 134 840</b>	<b>100,0</b>	<b>10 068 411</b>	<b>100,0</b>	<b>24 764 112</b>	<b>100,0</b>
Деньги и их эквиваленты	255	0,0	587	0,0	121	0,0	767 739	3,1
Ценные бумаги	940 195	89,0	987 277	46,2	1 858 689	18,5	3 077 069	12,4
Ссуды клиентам	60 293	5,7	1 025 562	48,1	8 178 255	81,2	20 876 108	84,3
Займ финансовому учреждению	–	–	100 975	4,7	–	–	–	–
Основные средства	8 855	0,8	11 117	0,5	11 100	0,1	18 971	0,1
Нематериальные активы	791	0,1	1 357	0,1	19 182	0,2	19 545	0,1
Начисленное вознаграждение	41 933	4,0	–	–	–	–	–	–
Прочие активы	4 546	0,4	7 965	0,4	1 064	0,0	4 680	0,0
<b>Обязательства</b>	<b>1 418</b>	<b>100,0</b>	<b>518 137</b>	<b>100,0</b>	<b>7 308 931</b>	<b>100,0</b>	<b>21 669 438</b>	<b>100,0</b>
Выпущенные облигации	–	–	510 572	98,5	7 269 364	99,5	21 635 784	99,8
Прочие обязательства	1 418	100,0	7 565	1,5	39 567	0,5	33 654	0,2
<b>Собственный капитал</b>	<b>1 055 450</b>	<b>100,0</b>	<b>1 616 703</b>	<b>100,0</b>	<b>2 759 480</b>	<b>100,0</b>	<b>3 094 674</b>	<b>100,0</b>
Уставный капитал	1 000 000	94,7	1 500 000	92,8	2 500 000	90,6	2 500 000	80,8
Суммарный нераспределенный доход прошлых лет и отчетного периода	55 450	5,3	116 703**	7,2	259 480	9,4	594 674	19,2

\* Неаудировано.

\*\* Компания начислила дивиденды за 2002 год в сумме 5.450,0 тыс. тенге (54,5 тенге на одну акцию), которые были отражены аудитором как уменьшение суммарного нераспределенного дохода по итогам 2002 года.

Таблица 2

## Результаты финансово-хозяйственной деятельности Компании

тыс. тенге, если не указано иное

Показатель	01.01.02	01.01.03	01.01.04	01.10.04*
Процентные доходы	106 540	159 961	414 709	1 408 701
Процентные расходы	0	7 836	162 833	987 773
Чистый процентный доход	106 540	152 125	251 876	420 928
Прочий операционный доход	51	3 051	8 503	24 253
Непроцентные расходы	51 141	88 473	117 602	109 987
Чистый доход	55 450	66 703	142 777	335 194
<b>По данным финансовой отчетности Компании рассчитано:</b>				
Доходность капитала (ROE), %	5,25	4,13	5,17	10,83
Доходность активов (ROA), %	5,25	3,12	1,42	1,35

\* Неаудировано.

Таблица 3

## Данные аудированных отчетов о движении денег Компании

тыс. тенге

Показатель	01.01.02	01.01.03	01.01.04
Уменьшение денег в результате операционной деятельности	49 083	926 158	7 074 777
Уменьшение денег в результате инвестиционной деятельности	950 662	78 853	758 970
Увеличение денег в результате финансовой деятельности	500 000	1 005 343	7 833 281
Итого увеличение (уменьшение) денег за период	(499 745)	332	(466)
Деньги на начало отчетного периода	500 000	255	587
Деньги на конец отчетного периода	255	587	121

## СВЕДЕНИЯ О ДОПУСКАЕМЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ КОМПАНИИ

## Купонные облигации седьмого выпуска с обеспечением

Дата регистрации выпуска:	10 сентября 2004 года
Вид ценных бумаг:	купонные облигации с обеспечением
НИН:	KZ2CKY07B303
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 2005 года) определяется по результатам первой сделки при их размещении
Срок обращения:	7 лет с даты начала обращения
Дата начала обращения:	01 октября 2004 года
Даты выплаты вознаграждения (интереса):	01 апреля и 01 октября каждого года обращения облигаций

Дата погашения облигаций: 01 октября 2011 года

Выпуск внесен в Государственный реестр ценных бумаг под номером В30.

#### **Купонные облигации восьмого выпуска с обеспечением**

Дата регистрации выпуска: 10 сентября 2004 года

Вид ценных бумаг: купонные облигации с обеспечением

НИН: KZ2CKY10B315

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 2005 года) определяется по результатам первой сделки при их размещении

Срок обращения: 10 лет с даты начала обращения

Дата начала обращения: 01 октября 2004 года

Даты выплаты вознаграждения (интереса): 01 апреля и 01 октября каждого года обращения облигаций

Дата погашения облигаций: 01 октября 2014 года

Выпуск внесен в Государственный реестр ценных бумаг под номером В31.

Приведенная далее информация относится в равной степени как к седьмому, так и к восьмому выпуску облигаций Компании, если не оговорено иное.

Перспективы облигаций Компании не содержат норм, ущемляющих или ограничивающих права владельцев облигаций на их передачу (отчуждение).

Ведение системы реестров держателей облигаций Компании вышеуказанных выпусков будет осуществлять АО "ФОНДОВЫЙ ЦЕНТР".

Обязанности маркет-мейкера и андеррайтера по облигациям Компании вышеуказанных выпусков принимает на себя АО "RG Securities" (г. Алматы, лицензия Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций на осуществление брокерской и дилерской деятельности на рынке ценных бумаг с правом ведения счетов клиентов в качестве номинального держателя от 29 октября 2004 года № 0401200902).

Аудитор, который будет осуществлять контроль за состоянием заложенного имущества, – ТОО "ALMIR CONSULTING" (г. Алматы, лицензия Министерства финансов Республики Казахстан на осуществление аудиторской деятельностью от 27 ноября 1999 года № 0000014 и лицензия Национального Банка Республики Казахстан на проведение аудита банковской деятельности от 06 октября 1999 года № 15).

#### **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 проспектами 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 2005 года) или производится ее пересмотр, минус 100 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 сентябрь 2004 года минус 100 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 сентябрь 2004 года минус 100 плюс фиксированная маржа минус 4,5.

В дальнейшем значения верхнего и нижнего пределов ставки вознаграждения пересматриваются 01 октября каждого календарного года обращения облигаций.

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

Облигации обеспечены залогом принадлежащего Компании движимого имущества – прав требования по кредитным обязательствам заемщиков, приобретенных у банков–партнеров путем покупки ипотечного свидетельства по займу либо подписания договора цессии, а также ценных бумаг, приемлемых для рефинансирования Национальным Банком Республики Казахстан.

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.

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

Подробная информация об обеспечении исполнения обязательств по облигациям Компании седьмого и восьмого выпусков приводится в проспектах выпусков облигаций.

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

Выплата вознаграждения производится 01 октября и 01 апреля каждого календарного года обращения облигаций, при этом последняя выплата по облигациям Компании производится одновременно с погашением облигаций (по облигациям Компании седьмого выпуска – 01 октября 2011 года, восьмого выпуска – 01 октября 2014 года).

Фиксация системы реестров держателей облигаций, для определения круга лиц, обладающих

правом на получение вознаграждения по облигациям или основного долга по ним, осуществляется за один календарный день до даты выплаты вознаграждения или погашения облигаций.

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.

#### **Цель заимствования**

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

#### **СООТВЕТСТВИЕ КУПОННЫХ ОБЛИГАЦИЙ КОМПАНИИ СЕДЬМОГО И ВОСЬМОГО ВЫПУСКОВ ТРЕБОВАНИЯМ КАТЕГОРИИ "А" ОФИЦИАЛЬНОГО СПИСКА**

1. Собственный капитал Компании по данным ее аудированной финансовой отчетности, подготовленной по МСФО, по состоянию на 01 января 2004 года составлял 2,8 млрд тенге (3.002.698 месячных расчетных показателей).
2. Согласно аудированной финансовой отчетности, подготовленной по МСФО, активы Компании по состоянию на 01 января 2004 года составляли 10,1 млрд тенге (10.955.833 месячных расчетных показателей).
3. Как самостоятельное юридическое лицо Компания существует более трех лет.
4. Компания зарегистрирована в форме акционерного общества.
5. Аудит финансовой отчетности Компании за 2001 год проводился фирмой Arthur Andersen, за 2002–2003 годы – 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, по итогам 2001–2003 годов Компания прибыльна (2001 год – 55,5 млн тенге, 2002 год – 66,7 млн тенге, 2003 год – 142,8 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 седьмого выпуска облигаций Компании суммарная номинальная стоимость облигаций составляет 5,0 млрд тенге, количество выпускаемых облигаций – 5.000.000.000 штук.  
Согласно представленному проспекту восьмого выпуска облигаций Компании суммарная номинальная стоимость облигаций составляет 5,0 млрд тенге, количество выпускаемых облигаций – 5.000.000.000 штук.
9. Проспекты седьмого и восьмого выпусков облигаций не содержат норм, ущемляющих или ограничивающих права владельцев облигаций на их передачу (отчуждение).
10. Ведение систем реестров держателей облигаций Компании седьмого и восьмого выпусков будет осуществлять АО "ФОНДОВЫЙ ЦЕНТР".

11. Обязанности маркет–мейкера по облигациям Компании седьмого и восьмого выпусков принимает на себя АО "RG Securities".

Все требования постановления Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций "О требованиях к эмитентам и их ценным бумагам, допускаемым (допущенным) к обращению на фондовой бирже, а также к отдельным категориям списка фондовой биржи" от 15 марта 2004 года № 63 для высшей категории листинга и листинговые требования категории "А" соблюдаются в полном объеме.

Председатель Листинговой комиссии

Машабаева Ф.К.

Члены Листинговой комиссии

Бабенов Б.Б.

Цалюк Г.А.

Исполнитель

Литвинов В.С.