

**Акт проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания»
по состоянию на 01.07.06.**

г. Алматы

01 августа 2006 года

- **Цель проведения оценки финансового состояния компании:**

выявление устойчивости и платежеспособности компании, эффективности управления активами компании и способности отвечать по обязательствам перед владельцами облигаций по состоянию на 01 июля 2006 года.

- **Краткая история создания и развития компании:**

Постановлением Правления Национального Банка РК АО от 20 декабря 2000 года № 469 «О создании закрытого акционерного общества «Казахстанская Ипотечная Компания», в целях реализации Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в РК от 21 августа 2000 № 1290, было создано Акционерное общество «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее Компания).

В настоящее время единственным акционером Компании является Министерство Финансов РК. Компанией проведена перерегистрация в Департаменте юстиции по г. Алматы из ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания» (свидетельство о Государственной перерегистрации № 37167-1710- АО от 13 апреля 2004 года).

В соответствии с постановлением Правления Национального Банка РК № 254 от 25 июля 2003 года Компании был присвоен статус финансового агента.

- **Лицензии Компании:**

Компания имеет лицензию Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций от 27 апреля 2004 года № 28 на проведение следующих операций, предусмотренных банковских законодательством:

- заемные операции в тенге и иностранной валюте: предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности;
- эмиссия собственных ценных бумаг (за исключением акций);
- факторинговые операции в тенге: приобретение прав требования платежа с покупателя товаров (работ, услуг) с принятием риска неплатежа.

- **Деятельность Компании:**

В соответствии с полученной лицензией Агентства основные виды деятельности Компании являются:

- выполнение работ и оказание услуг предприятиям, организациям и населению по ипотечному финансированию покупки, строительства и ремонта недвижимости, заемные операции, консалтинговые услуги.

31 мая 2005 Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service присвоило долгосрочный рейтинг эмитента в местной валюте на уровне Baa2 АО «Казахстанская Ипотечная Компания».

- **Проверяемые документы:**

1. Бухгалтерский баланс на 01 января 2006 года, 01 июля 2006 года;
2. Отчет о доходах и расходах на 01 января 2006 года, 01 июля 2006 года.

Второй выпуск (KZ2CKY10A853):

- а) общий объем выпуска – 3 000 000 000 (три миллиарда) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 3 000 000 000 (три миллиарда) штук;
- б) вид облигаций - именные, купонные с обеспечением;
- в) срок обращения: 10 (десять) лет и 51 (пятьдесят один) день с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 11 августа 2003 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 1,8%, и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.06 г. по 01.10.06 г. ставка вознаграждения составила 10,7%;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

Третий выпуск (KZ2CKY10A986):

- а) общий объем выпуска – 4 500 000 000 (четыре миллиарда пятьсот миллионов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 4 500 000 000 (четыре миллиарда пятьсот миллионов) штук;
- б) вид облигаций - именные, купонные с обеспечением;
- в) срок обращения 10 (десять) лет и 121 (сто двадцать один) день с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 01 декабря 2003 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 1,0%, и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.06 г. по 01.10.06 г. ставка вознаграждения составила 9,9%;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

Четвертый выпуск (KZ2CKY10B075):

- а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;
- б) вид облигаций - именные, купонные с обеспечением;
- в) срок обращения 10 (десять) лет и 59 (пятьдесят девять) дней с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 01 февраля 2004 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 0,5%, и пересматривается

1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.06 г. по 01.10.06 г. ставка вознаграждения составила 9,4%;

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

Пятый выпуск (KZ2CKY05B216):

а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;

б) вид облигаций - именные, купонные с обеспечением;

в) срок обращения 4 (четыре) года и 304 (триста четыре) дня с даты начала обращения облигаций;

г) дата начала обращения облигаций – 01 июня 2004 года;

д) ставка вознаграждения – плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 0,39%, и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.06 г. по 01.10.06 г. ставка вознаграждения составила 9,29%;

Шестой выпуск (KZ2CKY07B220):

а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;

б) вид облигаций - именные, купонные с обеспечением;

в) срок обращения 6 (шесть) лет и 304 (триста четыре) дня с даты начала обращения облигаций;

г) дата начала обращения облигаций – 01 июня 2004 года;

д) ставка вознаграждения – плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 0,39%, и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.06 г. по 01.10.06 г. ставка вознаграждения составила 9,29%;

Седьмой выпуск (KZ2CKY07B303):

а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;

б) вид облигаций - именные, купонные с обеспечением;

в) срок обращения 7 (семь) лет с даты начала обращения облигаций;

г) дата начала обращения облигаций – 01 октября 2004 года;

д) ставка вознаграждения – плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 0,1%, и пересматривается

1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.06 г. по 01.10.06 г. ставка вознаграждения составила 9,0%;

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

Восьмой выпуск (KZ2CKY10B315):

а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;

б) вид облигаций - именные, купонные с обеспечением;

в) срок обращения 10 (десять) лет с даты начала обращения облигаций;

г) дата начала обращения облигаций – 01 октября 2004 года;

д) ставка вознаграждения – плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, она пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; нет информации.

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

Девятый выпуск (KZPC1Y03B142):

а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;

б) вид облигаций - именные, купонные с обеспечением;

в) срок обращения 3 (три) года с даты начала обращения облигаций;

г) дата начала обращения облигаций – 01 марта 2005 года;

д) ставка вознаграждения – фиксированная, была определена по результатам первых торгов по первичному размещению облигаций и составила 4,9%;

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

Десятый выпуск (KZPC2Y05B145):

а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;

б) вид облигаций - именные, купонные с обеспечением;

в) срок обращения 5 (пять) лет с даты начала обращения облигаций;

г) дата начала обращения облигаций – 01 марта 2005 года;

д) ставка вознаграждения – фиксированная, была определена по результатам первых торгов по первичному размещению облигаций и составила 5,69%;

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

Одиннадцатый выпуск (KZPC1Y10B543):

- а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;
- б) вид облигаций - именные, купонные с обеспечением;
- в) срок обращения 10 (десять) лет с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций –10 апреля 2005 года;
- д) ставка вознаграждения – фиксированная, была определена по результатам первых торгов по первичному размещению облигаций и составила 6,9%;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям –расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

Двенадцатый выпуск (KZPC2Y12B547):

- а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;
- б) вид облигаций - именные, купонные с обеспечением;
- в) срок обращения 12 (двенадцать) лет с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций –10 апреля 2005 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, она пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.06 г. по 01.10.06 г. ставка вознаграждения составила 7,5%;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям –расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

Четырнадцатый выпуск (KZPC4M12B140):

- а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;
- б) вид облигаций - дисконтные, без обеспечения;
- в) срок обращения 12 (двенадцать) лет с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций –01 мая 2006 года;
- д) ставка вознаграждения – нет информации;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям –расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

Объект проверки: финансовое состояние компании по состоянию на 01 января 2006 года и 01 июля 2006 года для предоставления результата проверки Держателям облигаций.

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

	01.01.2006	удельный вес в активах, в %	01.07.2006	удельный вес в активах, в %	изменения за полугодие	изменения за полугодие, в %
Активы						
Наличная валюта	0	0		0	0	
Вклады и корреспондентские счета в Национальном Банке РК)	1 343 306	3	731	0	-1 342 575	-100
Ценные бумаги, предназначенные для торговли (за возможные потери)	0	0	2 831 082	5	2 831 082	
Вклады и корреспондентские счета в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций	1 818 440	4	2 530 206	5	711 766	39
Займы и финансовая аренда (за вычетом резервов)		0		0	0	
Прочие требования к клиентам (за вычетом резервов)	34 896 758	86	40 341 601	74	5 444 843	16
Прочие ценные бумаги (за вычетом резервов на возможные потери)	2 324 046	6	8 603 150	16	6 279 104	270
Инвестиции в капитал и субординированный долг	0	0		0	0	
Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	44 784	0	34 902	0	-9 882	-22
Основные средства (за вычетом амортизации)	241 844	1	233 185	0	-8 659	-4
Прочие активы (за вычетом резервов на возможные потери)	8 339	0	55 968	0	47 629	571
Итого активов	40 677 517		54 630 825		13 953 308	34
Обязательства		0		0	0	
Вклады банков и организаций, осуществляющих банковских операций	0	0	0	0	0	
Вклады и текущие счета физических и юридических лиц	0	0	0	0	0	
Задолженность перед Правительством Республики	0	0	0	0	0	
Задолженность перед банками и организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций	0	0	0	0	0	
Выпущенные долговые ценные бумаги	29 798 212	73	34 477 441	63	4 679 229	16
Прочие привлеченные средства	219 000	1	0	0	-219 000	-100

Субординированный долг		0	0	0	0	
Налоговые обязательства		0	0	0	0	
Прочие обязательства	602 544	1	806 044	1	203 500	34
Итого обязательства	30 619 756	75	35 283 485	65	4 663 729	15
Доля меньшинства		0	0	0	0	
Итого обязательств с учетом доли меньшинства	30 619 756	75	35 283 485	65	4 663 729	15
Собственный капитал		0		0	0	
Уставный капитал, в том числе:						
простые акции	8 900 000	22	17 920 000	33	9 020 000	101
привилегированные акции	0	0	0	0	0	
Премии (Дополнительный оплаченный капитал)	0	0	0	0	0	
Изъятый капитал	0	0	0	0	0	
Резервный капитал	436 382	1	1 070 957	2	634 575	145
Прочие резервы	113 664	0	622	0	-113 042	-99
Нераспределенный чистый доход (непокрытый убыток):	607 715	1	355 761	1	-251 954	-41
Нераспределенный доход (непокрытый убыток) предыдущих лет		0	0	0	0	
Нераспределенный доход (непокрытый убыток) отчетного периода	607 715	1	355 761	1	-251 954	-41
Итого собственный капитал:	10 057 761	25	19 347 340	35	9 289 579	92
Итого собственного капитала и обязательств:	40 677 517	100	54 630 825	100	13 953 308	34

Балансовая стоимость активов по состоянию на 01 июля 2006 года по сравнению с 1 января 2006 года увеличилась на 13 953 308 тыс. тенге или 34% и составила 54 630 825 тыс. тенге. Изменение произошло в основном за счет роста собственного капитала компании на 9 289 579 тыс. тенге, или 92%, и увеличения обязательств в виде долговых ценных бумаг на 4 679 229 тыс. тенге (+16%).

В структуре активов увеличились прочие требования к клиентам на 5 444 843 тыс. тенге или 16%, портфель ценных бумаг для торговли (на 2 831 082 тыс. тенге), прочих ценных бумаг (на 6 279 104 тыс. тенге или 270%). Объем вкладов и корсчетов в банках увеличился на 711 766 тыс. тенге (или 39%), но одновременно значительно уменьшились вклады и корреспондентские счета в Национальном банке РК на 1 342 575 тыс. тенге (их объем на 01 июня текущего года составил 731 тыс. тенге).

Увеличение собственного капитала компании произошло за счёт роста уставного капитала на 9 020 000 тыс. тенге (или 101%) и нераспределенной прибыли отчетного периода – 355 761 тыс. тенге.

2. Анализ финансовых результатов:

В тыс. тенге

Наименование статьи	За период с начала текущего года (с нарастающим итогом)	За аналогичный период с начала предыдущего года (с нарастающим итогом)	+ / - по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
Доходы, связанные с получением вознаграждения	2 403 330	1 742 527	660 803
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	1 443 780	1 152 486	291 294
Резервы на возможные потери по займам	0	0	0
Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения	959 550	590 041	369 509
Чистый доход (убыток), не связанный с получением вознаграждения	-174 418	-6 761	-167 657
Общие и административные расходы	313 784	155 775	158 009
Прочие операционные расходы	115 653	46 071	69 582
Непредвиденные доходы (убытки)	66	0	66
Итого чистая прибыль (убыток)	355 761	381 434	-25 673

Чистая прибыль Компании за 1-е полугодие 2006 года составила 355 761 тыс. тенге, что на 7% меньше чистого дохода за аналогичный период предыдущего года. Чистая прибыль уменьшилась в основном за счет резкого увеличения общих и административных расходов, а также прочих операционных расходов. В целом Доходы и расходы Компании имеют тенденцию к повышению, причем рост Доходов произошел в основном за счет увеличения процентных доходов.

Финансовые коэффициенты на 01.07.06

Коэффициенты	01.07.05	01.07.06	Описание
Чистый доход, тыс. тенге	381 434	355 761	тенденция роста дохода положительная
ROA (Доходность активов), %	2,80%	0,65%	наблюдается понижение доходности активов, что связано с ростом активов
ROE (Доходность капитала), %	12,00%	1,84%	снижение доходности капитала связано с капитализацией уставного капитала, то есть дополнительным размещением простых акций
Собственный капитал на активы, %	26,20%	35,41%	увеличение коэффициента говорит о повышении устойчивости Компании
Работающие активы, %	84,20%	73,84%	доля работающих активов немного уменьшилась, но остается на довольно высоком уровне
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	21,40%	20,99%	низкий коэффициент ликвидности связан с особенностью деятельности компании

Результат проверки:

Проведенный анализ финансового состояния Компании на 1 июля 2006 года и 1 января 2006 года свидетельствует об ее устойчивости и платежеспособности. Высокий показатель доли ссудного портфеля в активах, а также рост собственного капитала свидетельствует об эффективности управления активами Компании.

**Начальник Управления финансовых рисков
Департамента анализа и управления рисками
АО «БанкЦентрКредит»**

Есельбаева А.Е.

Примечание: ответственность за составление документов, подтверждающих финансовое состояние Компании, несет руководство Компании.