

А К Т
проверки финансового состояния
АО «Казахстанская Ипотечная Компания»

г. Алматы

09 ноября 2004 года

В соответствии с Договором об оказании услуг Представителя держателей облигаций №2429/43 от 05.11.02г., заключенным между АО «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Компания) и АО «Народный Банк Казахстана» проведен анализ финансового состояния Компании на 01 ноября 2004 года.

Цель проведения оценки финансового состояния Компании:

Расчет и контроль денежных потоков, необходимых для выплаты полугодового купонного вознаграждения первого выпуска агентских ипотечных облигаций Компании (НИН KZ2CKY03A676).

Лицензии Компании:

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

Компания осуществляет свою деятельность согласно лицензии Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций (далее – Агентство) №28 от 27 апреля 2004 года на проведение следующих операций:

- 1) банковских операций в национальной валюте:
 - заемные операции: предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности.
- 2) иных операций, предусмотренных банковским законодательством:
 - эмиссия собственных ценных бумаг;
 - факторинговые операции: 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:

- приобретение у банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций, прав требования по ипотечным займам;
- выпуск облигаций, обеспеченных данными ипотечными свидетельствами и правами требования, а также ценными бумагами, приемлемыми для финансирования НБ РК;
- стандартизация и унификация процедур ипотечного кредитования для снижения кредитного риска и обеспечения высокой надежности выпускаемых Компанией ценных бумаг;
- участие в работе по совершенствованию правового обеспечения развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан;
- оказание консультационных, информационных и иных услуг, а также организация обучения по вопросам ипотечного кредитования.

Проверяемые документы:

- бухгалтерский баланс на 01 ноября 2004 года;
- отчет о доходах и расходах на 01 ноября 2004 года;
- отчет о движении денег (косвенный метод) за октябрь месяц 2004 года;
- расшифровка текущей дебиторской и кредиторской задолженностей.

Облигации Компании:

На 01 ноября 2004 года Компания разместила первый, второй, третий, четвертый, шестой выпуски облигаций и часть пятого выпуска облигаций.

Первый выпуск (НИН KZ2СКУ03А676) :

- а) общий объем выпуска - 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) тенге; номинальная стоимость облигаций - 10 000 (десять тысяч) тенге каждая, общее количество облигаций - 150 000 (сто пятьдесят тысяч) штук;
- б) вид облигаций - именные купонные облигации, с обеспечением;
- в) срок обращения: 3 (три) года с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций - 10 ноября 2002 года;
- д) ставка вознаграждения - плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 4,75% и пересматривается 10 мая и 10 ноября каждого календарного года в течение срока обращения, на период с 10.05.04г. по 10.11.04г. составила -11,25%.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям - расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

Второй выпуск (НИН KZ2СКУ10А853) :

- 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 облигации, 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 01.10.04г. по 01.04.05г. составила - 9,5%.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям - расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

Третий выпуск (НИН KZ2СКУ10А986) :

- 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 облигации, 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% и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения, на период с 01.10.04г. по 01.04.05г. составила - 8,7%.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям - расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

Четвертый выпуск (НИН KZ2СКУ10В075) :

- 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 облигации, 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 01.10.04г. по 01.04.05г. составила - 8,2%.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям - расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

Пятый выпуск (НИН KZ2СКУ05В216) :

- 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 облигации, 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 8,09% (на период 01.10.04-01.04.05) и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям - расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

Шестой выпуск (НИН 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 облигации, 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 7,29% и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения, на период с 01.10.04г. по 01.04.05г. составила – 8,09%.

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

АО «Народный Банк Казахстана» на 01 ноября 2004 года является Представителем держателей облигаций по трем выпускам: первому, второму и четвертому.

Объект проверки: Выплата четвертого купона по первому выпуску облигаций – 10 ноября 2004 года. По состоянию на 01 ноября 2004 года выпуск размещен полностью.

Размер купонной ставки определен в соответствии с Условием выпуска облигаций и на данный купонный период составляет по первому выпуску облигаций – 11,25 % годовых, сумма выплачиваемого купонного вознаграждения составит 84 375 000 (восемьдесят четыре миллиона триста семьдесят пять тысяч) тенге.

Результаты проверки:

На основании данных Формы №1 финансовой отчетности Компании, представляем основные показатели Бухгалтерского баланса:

тыс.тенге

№ п/п	Наименование финансового показателя Компании	01.01.04г	'дельный вес, %	01.07.04г	'дельный вес, %	01.10.04г	'дельный вес, %	01.11.04г	'дельный вес, %
I	Балансовая стоимость активов	10 068 410	100	17 315 650	100	4 764 112	100	5 705 546	100
	Высоколиквидные активы, в т.ч.:	1 858 810	18,46	2 388 015	13,79	3 844 808	15,53	3 079 706	11,98
1	1) Деньги на корсчете	121	0,00	2 492	0,01	767 739	3,10	2 386	0,01
	2) Ценные бумаги	1 858 689	18,46	2 385 523	13,78	3 077 069	12,43	3 077 320	11,97
2	Права требования по ипотечным займам, предоставленным клиентам	8 178 254	81,23	14 887 229	85,98	20 876 108	84,30	22 559 585	87,76
3	Основные средства	11 100	0,11	16 251	0,09	18 971	0,08	19 081	0,07
4	Нематериальные активы	19 182	0,19	19 942	0,12	19 545	0,08	19 401	0,08

№ п/п	Наименование финансового показателя Компании	01.01.04г	дольный вес, %	01.07.04г	дольный вес, %	01.10.04г	дольный вес, %	01.11.04г	дольный вес, %
5	Прочие активы	1 064	0,01	4 219	0,02	4 680	0,02	27 773	0,11
II	Балансовая стоимость пассивов	10 068 410	100	17 315 650	100	4 764 112	100	5 705 546	100
7	Балансовая стоимость обязательств, в т.ч.:	7 308 930	72,59	14 375 078	83,02	21 669 438	87,50	22 591 166	87,88
	1) Ипотечные долгосрочные ценные бумаги Компании	7 269 364	72,20	14 347 101	82,86	20 924 081	84,49	22 323 339	86,84
	2) Прочие обязательства	39 566	0,39	27 977	0,16	745 357	3,01	267 827	1,04
8	Собственный капитал, в т.ч.:	2 759 480	27,41	2 940 578	16,98	3 094 674	12,50	3 114 380	12,12
	1) Уставный капитал	2 500 000	24,83	2 500 000	14,44	2 500 000	10,10	2 500 000	9,73
	2) Резервный капитал	116 703	1,16	259 480	1,50	259 480	1,05	259 480	1,01
	3) Нераспределенный чистый доход	142 777	1,42	181 098	1,04	335 194	1,35	354 900	1,38

Балансовая стоимость активов на 01 ноября 2004 года увеличилась по сравнению с началом года на 15 637 136 тыс.тенге, т.е. на 155% и составила 25 705 546 тыс.тенге. Изменение произошло в основном за счет увеличения суммы прав требований по ипотечным займам, предоставленным клиентам с начала года на 14 381 331 тыс.тенге или на 176%, и равна на отчетную дату 22 559 585 тыс.тенге.

Увеличилась величина высоколиквидных активов (деньги на корсчете; ценные бумаги) по сравнению с началом года на 1 220 896 тыс.тенге или на 66% и составила 3 079 706 тыс.тенге, в то же время доля их снизилась с 18,46% с начала года до 11,98% на 01 ноября 2004 года, за счет увеличения доли прав требований по ипотечным займам, предоставленным клиентам с 81,23% до 87,76%.

Увеличилась сумма основных средств на 7 981 тыс.тенге или на 72% за рассматриваемый период, и составила 19 081 тыс.тенге, доля основных средств в балансе Компании уменьшилась с 0,11% до 0,07%.

Произошли изменения в обязательствах, так увеличилась сумма выпущенных долговых ценных бумаг Компании с 7 269 364 тыс.тенге на начало года до 22 323 339 тыс.тенге на 01 ноября 2004 года, т.е. на 15 053 975 тыс.тенге, увеличилась также доля данного вида обязательств с 72,20% с начала года до 86,84% на дату проверки. Данные изменения произошли за счет размещения новых выпусков ипотечных облигаций течение 2004 года.

Увеличился собственный капитал Компании с 2 759 480 тыс.тенге до 3 114 380 тыс.тенге, или на 354 900 тыс.тенге (или на 12,9%), за счет увеличения сумм: по Резервному капиталу на 142 777 тыс.тенге (или на 122%) и Нераспределенного чистого дохода отчетного периода на 212 123 тыс.тенге (или на 149%), в то же время доля собственного капитала за рассматриваемый период уменьшилась с 27,41% до 12,12%, за счет

увеличения стоимости обязательств вследствие размещения новых выпусков облигаций.

На основании данных Формы №2 Отчета о доходах и расходах Компании, представляем основные показатели отчета:

тыс.тенге

Наименование статьи	За период с начала текущего года	За аналогичный период с начал. предыдущего года	Отклонения, (+,-)
Доходы, связанные с получением вознаграждения	1 628 988	285 022	1 343 966
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	1 150 136	99 580	1 050 556
Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения	478 852	185 442	293 410
Чистый доход (убыток), не связанный с получением вознаграждения	10 857	20 815	-9 958
Общие и административные расходы (здесь, расходы на оплату труда и командировочные)	85 243	43 094	42 149
Прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	49 566	39 776	9 790
Прибыль (убыток) до формирования резервов по прочим операциям и до налогообложения	354 900	123 387	231 513
Прибыль (убыток) до налогообложения	354 900	123 387	231 513
Итого Прибыль (убыток)	354 900	123 387	231 513

Чистая прибыль Компании на 01 ноября 2004 года составила 354 900 тыс.тенге, что на 231 513 тыс.тенге больше аналогичного показателя предыдущего года. Это связано с тем, что 2003 год был для Компании первым полным финансовым годом, в 2004 году увеличился объем активных операций по обслуживанию прав требований по ипотечным займам, предоставленным клиентам и увеличился портфель ценных бумаг, имеющиеся в наличии для продажи.

№ п/п	Наименование показателя и алгоритм расчета	01.01.04г.	01.04.04г.	01.07.04г.	01.10.04г.	01.11.04г.	Описание
1	Доходность капитала (ROE=Чистый доход/Собственный капитал)	5,17%	2,85%	6,15%	10,8%	11,4%	Наблюдается повышение доходности капитала Компании в течение десяти месяцев 2004 года.
2	Доходность активов (ROA=Чистый доход/Балансовая стоимость активов)	1,42%	0,57%	1,05%	1,35%	1,38%	Увеличивается размер прибыли на активы Компании, что свидетельствует об эффективности размещения активов

№ п/п	Наименование показателя и алгоритм расчета	01.01.04г.	01.04.04г.	01.07.04г.	01.10.04г.	01.11.04г.	Описание
							Компании в течение 10 месяцев текущего года.
3	Коэффициент ликвидности (Высоколиквидные активы/ обязательства)	25,43%	8,07%	16,61%	17,7%	13,63%	На 1 ноября 2004 года в сравнении с 1 января 2004 год отмечается изменение данного коэффициента, за счет уменьшения доли высоколиквидных активов Компании.
4	Лeverедж (обязательства / собственный капитал)	2,65	4,00	4,88	7,00	7,25	Увеличение данного показателя связано с ростом обязательств Компании.
5	Мультипликатор капитала (активы/ собственный капитал)	3,65	5,00	5,89	8,0	8,25	Увеличение коэффициента обусловлено ростом собственного капитала Компании с начала года

Проведенный анализ финансового состояния Компании на 01 ноября 2004 года показывает динамику роста активов, обязательств и собственного капитала Компании, также улучшение финансовых показателей, таких как ROE, ROA, коэффициента ликвидности и мультипликатора капитала.

Вывод:

По состоянию на 01 ноября 2004 года финансовое состояние Компании устойчивое, платежеспособность и ликвидность обеспечены. АО «Казахстанская Ипотечная Компания» способна отвечать по своим обязательствам по выплате четвертого полугодового купонного вознаграждения по первому выпуску облигаций держателям облигаций.

**Председатель Правления
АО «Народный Банк Казахстана»
Сыргабекова А.Н.**

Примечание: Ответственность за достоверность финансовой отчетности несет руководство АО «Казахстанская Ипотечная Компания».