

**Акт проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания»
по состоянию на 01.01.07 г.**

19 марта 2007 года

г. Алматы

• **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 января 2007 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 2007 года, 01 января 2006 года;
2. Отчет о доходах и расходах на 01 января 2007 года, 01 января 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 01.10.05 г. по 01.04.06 г. ставка вознаграждения составила 9,7%;
- 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 01.10.05 г. по 01.04.06 г. ставка вознаграждения составила 8,9%;
- 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 – 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 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 01.10.05 г. по 01.04.06 г. ставка вознаграждения составила 8,4%;

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 01.10.05 г. по 01.04.06 г. ставка вознаграждения составила 8,29%;

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 01.10.05 г. по 01.04.06 г. ставка вознаграждения составила 8,29%;

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 01.10.05 г. по 01.04.06 г. ставка вознаграждения составила 8,0%;
- 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 01.10.05 г. по 01.04.06 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.

Тринадцатый выпуск (KZPC3M07B142):

- 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) месяцев с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций –10 октября 2005 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.

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 - именные дисконтные облигации, без обеспечения;
- в) срок обращения 12 (двенадцать) месяцев с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 1 мая 2006 года;
- д) ставка вознаграждения – не предусмотрена.

Пятнадцатый выпуск (KZPC3Y01B548):

- 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 дисконтные облигации, с обеспечением (ипотечные);
- в) срок обращения 12 (двенадцать) месяцев с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 15 января 2007 года;
- д) ставка вознаграждения – не предусмотрена.

Шестнадцатый выпуск (KZPC4Y10B547):

- 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 (ипотечные);
- в) срок обращения 10 (десять) лет с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 15 января 2007 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая, рассчитывается следующим образом: $Y = I - 100 + M$, где Y – ставка вознаграждения, I – уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр, M – фиксированная маржа. Верхний предел ставки вознаграждения по облигациям – 7,5% годовых.

Объект проверки: финансовое состояние компании по состоянию на 01 января 2007 года для предоставления результата проверки Держателям облигаций.

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

	01.01.2006	уд. вес в активах, в %	01.01.2007	уд. вес в активах, в %	изм-я за год	изм-я за год, в %
Активы						
Наличная валюта	0	0,00%	0	0,00%	0	
Вклады и коррсчета в НБ РК	1 343 306	3,30%	189 145	0,30%	-1 154 161	-85,92%
Ценные бумаги, предназначенные для торговли (за вычетом резервов на возможные потери)	0	0,00%	1 821 903	2,86%	1 821 903	
Вклады и коррсчета в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций	1 818 440	4,47%	2 530 205	3,97%	711 765	39,14%
Займы и финансовая аренда (за вычетом резервов на возможные потери)	0	0,00%	0	0,00%	0	
Прочие требования к клиентам (за вычетом резервов на возможные потери)	34 896 757	85,79%	46 810 490	73,42%	11 913 733	34,14%
Прочие ценные бумаги (за вычетом резервов на возможные потери)	2 324 046	5,71%	11 153 566	17,49%	8 829 520	379,92%
Инвестиции в капитал и субординированный долг	0	0,00%	0	0,00%	0	
Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	44 784	0,11%	61 246	0,10%	16 462	36,76%
Основные средства (за вычетом амортизации)	241 845	0,59%	1 052 731	1,65%	810 886	335,29%
Прочие активы (за вычетом резервов на возможные потери)	8 339	0,02%	135 731	0,21%	127 392	1527,67%
Итого активов	40 677 517	100,00%	63 755 017	100,00%	23 077 500	56,73%
Обязательства		0,00%		0,00%	0	
Вклады банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций	0	0,00%	0	0,00%	0	
Вклады и текущие счета физических и юридических лиц	0	0,00%	0	0,00%	0	
Задолженность перед Правительством РК	0	0,00%	0	0,00%	0	
Задолженность перед банками и организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций	0	0,00%	0	0,00%	0	
Выпущенные долговые ценные бумаги	29 798 212	73,25%	43 700 709	68,54%	13 902 497	46,66%
Прочие привлеченные средства	219 000	0,54%	0	0,00%	-219 000	-100,00%
Субординированный долг	0	0,00%	0	0,00%	0	
Налоговые обязательства	0	0,00%	0	0,00%	0	
Прочие обязательства	618 218	1,52%	99 566	0,16%	-518 652	-83,89%
Итого обязательства	30 635 430	75,31%	43 800 275	68,70%	13 164 845	42,97%

Доля меньшинства	0	0,00%	0	0,00%	0	
Итого обязательств с учетом доли меньшинства	30 635 430	75,31%	43 800 275	68,70%	13 164 845	42,97%
Собственный капитал		0,00%		0,00%	0	
Уставный капитал, в том числе:	8 900 000	21,88%	17 920 000	28,11%	9 020 000	101,35%
простые акции	8 900 000	21,88%	17 920 000	28,11%	9 020 000	101,35%
привилегированные акции	0	0,00%	0	0,00%	0	
Премии (Дополнительный оплаченный капитал)	0	0,00%	0	0,00%	0	
Изъятый капитал	0	0,00%	0	0,00%	0	
Резервный капитал	436 382	1,07%	1 070 957	1,68%	634 575	145,42%
Прочие резервы	622	0,00%	533	0,00%	-89	-14,31%
Нераспределенный чистый доход (непокрытый убыток):	705 083	1,73%	963 252	1,51%	258 169	36,62%
Нераспределенный доход (непокрытый убыток) предыдущих лет	0	0,00%	89	0,00%	89	
Нераспределенный доход (непокрытый убыток) отчетного периода	705 083	1,73%	963 163	1,51%	258 080	36,60%
Итого собственный капитал:	10 042 087	24,69%	19 954 742	31,30%	9 912 655	98,71%
Итого собственного капитала и обязательств:	40 677 517	100,00%	63 755 017	100,00%	23 077 500	56,73%

Активы компании за 2006 год увеличились на 23 077 500 тыс. тенге, или 57% , и составили 63 755 017 тыс. тенге. Основной прирост произошел за счет увеличения прочих требований к клиентам (на 11 913 733 тыс. тенге, или 34%) и прочих ценных бумаг (на 8 829 520 тыс. тенге, или в 4,8 раза в течение года).

При этом обязательства компании увеличились на 13 164 845 тыс. тенге, или 43%, изменение произошло в основном за счет прироста обязательств по долговым ценным бумагам (на 13 902 497 тыс. тенге, или 47%).

Собственный капитал компании за 2006 год увеличился на 9 912 655 тыс. тенге, или на 99%. Основной прирост произошел за счёт увеличения уставного капитала (на 9 020 000 тыс. тенге, или 101%), прибыль отчетного периода составила 963 163 тыс. тенге

2. Анализ финансовых результатов:

в тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.01.2006 г.	на 01.01.2007 г.	(+/-) по сравнению с предыдущим годом	(+/-) по сравнению с предыдущим годом, в %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	3 631 875	5 404 483	1 772 608	49%
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	2 273 627	3 214 524	940 897	41%
Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения	1 215 868	2 106 242	890 374	73%
Чистый доход (убыток), не связанный с получением вознаграждения	85 695	-269 006	-354 701	-414%
Итого чистая прибыль (убыток)	705 083	963 163	258 080	37%

Чистая прибыль Компании за 2006 год составила 963 163 тыс. тенге, что на 37% больше чистого дохода за 2005 год. Доходы и расходы Компании имеют тенденцию к повышению, причем доходы возросли в основном за счет доходов, связанных с получением вознаграждения.

Финансовые коэффициенты на 01.01.07 г.

Коэффициенты	01.01.06	01.01.07	Описание
Чистый доход, тыс. тенге	705 083	963 163	Положительная динамика чистого дохода
ROA (Доходность активов), %	1,73%	1,51%	Доходность активов несколько снизилась, что связано с резким приростом активов
ROE (Доходность капитала), %	7,02%	4,83	снижение ROE связано с увеличением уставного капитала компании
Собственный капитал на активы, %	24,69%	31,3%	увеличение коэффициента говорит о повышении устойчивости Компании
Работающие активы, %	99,27%	98,04%	доля работающих активов немного уменьшилась, но остается на довольно высоком уровне
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	7,77%	7,12%	низкий коэффициент ликвидности связан с особенностью деятельности компании

Результат проверки:

Проведенный анализ финансового состояния Компании на 01 января 2007 года свидетельствует об ее устойчивости и платежеспособности.

**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.