

АКТ
проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания»
по состоянию на 1 января и 1 марта 2005 года

г. Алматы

23 марта 2005 года

Акционерным Обществом «Банк ТуранАлем», в соответствии с условиями Договора об оказании услуг Представителя держателей облигаций № 131 от 19 декабря 2003 года, заключенного с АО «Казахстанская ипотечная компания» (далее – Компания), проведён анализ финансового состояния Компании по состоянию на 1 января и 1 марта 2005 года.

Анализ финансового состояния Компании направлен на выявление обстоятельств, которые могут повлечь нарушение прав и интересов Облигационеров третьего выпуска агентских ипотечных облигаций Компании (НИН KZ2CKY10A986) в связи с предстоящей выплатой полугодового купонного вознаграждения.

Постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан 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 Республике Казахстан, одобренной Постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 августа 2000 года № 1290, было создано Акционерное общество «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Компания).

В настоящее время единственным акционером Компании является Министерство Финансов Республики Казахстан, в лице Комитета государственного имущества и приватизации Республики Казахстан. Ранее единственным акционером Компании был Национальный Банк Республики Казахстан, который 29 ноября 2004 года по договору №432 «О передаче в доверительное управление акций акционерного общества «Казахстанская Ипотечная Компания» передал все акции Компании в доверительное управление Министерству финансов Республики Казахстан, что включало право представлять интересы акционера на общем собрании акционеров по вопросам, отнесённым законодательством Республики Казахстан и Уставом Компании к компетенции общего собрания акционеров (единственного акционера).

Компанией проведена перерегистрация в Департаменте юстиции по г. Алматы из ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания» в АО «Казахстанская Ипотечная Компания» (свидетельство о Государственной перерегистрации № 37167 –1910 –АО от 13 апреля 2004 года).

Оплаченный уставный капитал в соответствии с уставом Компании составляет 2 500 000 000.00 (два миллиарда пятьсот миллионов) тенге и состоит из 250 000 (двухсот пятидесяти тысяч) экземпляров простых именных акций номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) тенге каждая.

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

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

- банковские операции в национальной валюте:

заёмные операции: предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности.

- иные операции, предусмотренные банковским законодательством:

эмиссия собственных ценных бумаг (за исключением акций);

факторинговые операции: приобретение прав требования платежа с покупателей товаров (работ, услуг) с принятием риска неплатежа.

Основные виды деятельности Компании:

- выкуп у банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковской деятельности ипотечных свидетельств и/или прав требования по договорам банковского займа, обеспеченным ипотекой недвижимости,
- выпуск облигаций, обеспеченных залогом данных ипотечных свидетельств и прав требования, а также ценных бумаг, приемлемых для рефинансирования Национальным Банком Республики Казахстан.

Проверяемые документы:

- Бухгалтерский баланс по состоянию на 01 января и 01 марта 2005 года
- Отчёт о доходах и расходах на 01 января и 01 марта 2005 года
- Отчёт о движении денег (косвенный метод) за 2004 год и за февраль месяц 2005 года.
- Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженностей на 01 января и 01 марта 2005 года

Данные финансовой отчётности по состоянию на 1 января 2005 года проаудированы независимым аудитором ТОО «KPMG Janat». Компания представила АО «Банк ТуранАлем» отчёт независимого аудитора ТОО «KPMG Janat».

Сведения о размещении облигаций Компании:

По состоянию на 01 марта 2005 года Компания зарегистрировала восемь выпусков облигаций, первые шесть выпусков размещены полностью, седьмой и восьмой выпуск находятся в стадии размещения.

Сведения о третьем выпуске облигаций Компании:

Зарегистрирован Компанией в уполномоченном органе третий выпуск ипотечных облигаций и имеет Национальный идентификационный номер (НИН) KZ2CKY10A986.

Выпуск облигаций имеет следующую структуру:

Эмитент – ЗАО «Казахстанская ипотечная компания»
Вид облигаций – именные купонные с обеспечением
Форма выпуска – бездокументарная
Валюта выпуска и обслуживания - казахстанский тенге

Дата выпуска – 01 декабря 2003 года

Срок обращения – 10 (десять) лет и 121 (сто двадцать один) день с даты начала обращения облигаций

Объём выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге

Номинальная стоимость – 1 (один) тенге

Количество выпускаемых облигаций - 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук

Ставка вознаграждения – плавающая, расчёт которой производится с учётом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 1.0 % и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения

Временная база для расчёта суммы вознаграждения по облигациям – расчётный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчётный год продолжительностью – 360 дней.

Объект проверки: Финансовое состояние компании по состоянию на 1 января и 1 марта 2005 года в связи с выплатой третьего купонного вознаграждения по третьему выпуску облигаций.

**Данные
финансовой отчётности Компании
по состоянию на 01.01.05 и 01.03.05**

№ п/п	Наименование финансового показателя Компании	Сумма, в тенге по состоянию на 01.01.05	Сумма, в тенге по состоянию на 01.03.05
I	Активы (балансовая стоимость)	29 392 969 897.50	31 490 724 103.41
1.	Высоколиквидные активы, в том числе:	2 987 273 528.87	2 966 235 559.99
	1.1 Деньги	519 384 .43	4 792 784.68
	1.2.Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, в том числе:	2 986 754 144.44	2 961 442 775.31
	краткосрочные	1 082 114 546.70	1 033 652 898.71
	долгосрочные	1 904 639 597.74	1 927 789 876.61
2.	Требования к клиентам	26 072 649 197.34	28 179 360 036.30
3.	Прочие активы	332 774 171.4	345 128 507.2
II	Пассивы (балансовая стоимость)	29 392 969 897.50	31 490 724 103.41
1.	Обязательства (балансовая стоимость) в т. ч.	26 279 685 014.4	28 241 283 931.0
	1.1 Ценные бумаги (ипотечные долгосрочные)	25 689 086 079.44	27 238 874 696.10
	1.2 Начисленное вознаграждение по привлечённым займам и выпущенным ЦБ	527 868 350.00	936 981 416.66
	1.3 Прочие обязательства	62 730 584.97	65 427 818.29

№ п/п	Наименование финансового показателя Компании	Сумма, в тенге по состоянию на 01.01.05	Сумма, в тенге по состоянию на 01.03.05
2.	Собственный капитал, в т. ч.	3 113 284 883.09	3 249 440 172.36
	2.1 Уставный капитал (за минусом выкупленных собственных акций)	2 500 000 000.00	2 500 000 000.00
	2.2 Резервный капитал Компании	259 479 877. 51	259 479 877.51
	2.4 Прочие резервы	-	23 788 935.90
	2.3 Нераспределённый ЧД (непокрытый убыток)	353 805 005. 58	466 171 358.95

Балансовая стоимость активов по состоянию на 01 марта 2005 по сравнению с 1 января 2005 года увеличилась на 2 097 754 205.9 тенге (7 %) и составила 31 490 724 103.41 тенге. Изменение произошло за счёт увеличения суммы прав требований по ипотечным займам, предоставленным клиентам с начала 2005 года на 2 106 710 839 тенге (8.1 %), и составила 28 179 360 036.30 тенге.

Уменьшилась величина высоколиквидных активов (деньги и ценные бумаги) на 1 марта 2005 года на 21 037 968.88 по сравнению с началом года и составила 2 966 235 559.99 тенге. Уменьшение произошло за счёт уменьшения количества ценных бумаг, годных к продаже на 25 311 369.13 тенге.

Произошли изменения в обязательствах за счёт увеличения количества выпущенных долговых ценных бумаг компании на 1 549 788 616.7 тенге (6.03 %), и составили 27 238 874 696.10 тенге.

Увеличился собственный капитал по сравнению с началом года на 136 155 289.27 тенге и составил 3 249 440 172.36 тенге. Увеличение произошло за счёт переоценки стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи в размере 23 788 935.90 тенге, а также нераспределённого дохода отчётного периода в размере 112 366 353.37 тенге.

Чистая прибыль увеличилась на 112 366 353.7 тенге и нераспределённый чистый доход составил 466 171 358.95 тенге.

Дебиторская задолженность по состоянию на 01 января и 01 марта 2005 года составила 262 094 460.39 тенге и 277 961 709.84 тенге соответственно.

Анализ финансовых коэффициентов

№	Финансовые коэффициенты	01.01.05	01.03.05	Тенденция
1.	Доходность активов (ROA= Чистый доход/Балансовая стоимость активов)	1.20 %	1.48%	Активы компании размещаются эффективно, на что указывает увеличение размера прибыли на активы компании
2.	Доходность капитала (ROE= Чистый доход/Собственный капитал)	11.36%	14.35%	Повышение доходности капитала компании
	Величина собственных оборотных средств (текущие активы-текущие обязательства)	3113284883.1	3249440172.4	Увеличение указывает на наличие функционирующего капитала Компании
3.	Коэффициент текущей ликвидности(текущие активы/текущие обязательства)	1.12	1.12	Компания способна отвечать по своим обязательствам
4.	Коэффициент срочной ликвидности (денежные средства + краткосрочные ЦБ + дебиторская задолженность /краткосрочные обязательства(начисленное вознаграждение по привлеченным займам и выпущенным ЦБ и прочие обязательства)	2.2	1.3	Уменьшение коэффициента характеризует увеличение краткосрочных обязательств компании за счёт начисленного вознаграждения по привлечённым займам.
5.	Мультипликатор капитала (балансовая стоимость активов/Собственный Капитал)	9.4	9.7	Увеличение связано с ростом СК Компании
6.	Коэффициент платежеспособности (Лeverаж) (балансовая стоимость обязательств/Собственный Капитал)	8.4	8.7	Незначительное увеличение коэффициента связано с ростом обязательств компании

Результаты проверки:

Проведённый анализ финансового состояния Компании на 1 января и 1 марта 2005 года свидетельствует об ее устойчивости и платежеспособности. Рост доходности капитала констатирует факт эффективного управления активами Компании.

Обстоятельств, которые могут повлечь нарушение прав и интересов Облигационеров третьего выпуска агентских ипотечных облигаций Компании (НИН KZ2CKY10A896) не выявлено. Компания способна отвечать по своим обязательствам по выплате третьего полугодового купонного вознаграждения перед держателями третьего выпуска агентских ипотечных облигаций АО «Казахстанская Ипотечная Компания».

Финансовый директор
АО «Банк ТуранАлем»



Султанкулов Е.А.

Примечание:

Руководство Компании ответственно за полноту и достоверность документов, представленных АО «Банк ТуранАлем» для оценки финансового состояния Компании