

**Акт проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания»
по состоянию на 01.01.08 г.**

г. Алматы

23 января 2008 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 января 2008 года.

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

Постановлением Правления Национального Банка РК 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.

В настоящее время единственным акционером Компании является Комитет государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан

• **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.

Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service присвоило Компании долгосрочный рейтинг эмитента в местной валюте на уровне Baa1, прогноз – «стабильный».

- **Информация о выпусках облигаций:**

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 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 г. ставка вознаграждения составила 12,0%;
- 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 – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000,00 (пять миллиардов) 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 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 г. ставка вознаграждения составила 12,2%;
- 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 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 г. ставка вознаграждения составила 11,7%;

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 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 г. ставка вознаграждения составила 11,59%;

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 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 г. ставка вознаграждения составила 11,59%;

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 01

апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 г. ставка вознаграждения составила 11,3%;

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 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 г. ставка вознаграждения составила 11,3%.

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 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 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):

Погашен.

Четырнадцатый выпуск (KZPC4M12B140):

Погашен.

Пятнадцатый выпуск (KZPC3Y01B548):

Погашен

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.

Семнадцатый выпуск (KZP02Y09C495):

- а) общий объем выпуска – 10 000 000 000 (десять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 10 000 000 000 (десять миллиардов) штук;
- б) вид облигаций – именные, купонные, без обеспечения;
- в) срок обращения – 9 (девять) лет с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 10 июня 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. В случае, если значение $(I-100)$ станет отрицательным, т.е. будет иметь место дефляция, для расчета ставки вознаграждения принимается значение $(I-100)$, равное 0 (нулю).
- 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 2008 года для предоставления результата проверки Держателям облигаций.

• Проверяемые документы:

1. Бухгалтерский баланс на 01 января 2007 года, 01 января 2008 года;
2. Отчет о доходах и расходах на 01 января 2007 года, 01 января 2008 года.

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

активы	01.01.2007	уд. вес, в %	01.01.2008	уд. вес, в %	изм-я за год	изм-я, в %
Наличная валюта						
Вклады и коррсчета в НБ РК	189 146	0,3%	5 417 930	5,2%	5 228 784	2764,4%

Ценные бумаги для торговли (за вычетом резервов)	1 821 903	2,9%	72 879	0,1%	-1 749 024	-96,0%
Вклады и коррсчета в банках и фин. организациях	2 530 205	4,0%	11 825 327	11,2%	9 295 122	367,4%
Займы и финансовая аренда (за вычетом резервов)						
Прочие требования к клиентам (за вычетом резервов)	46 810 490	73,4%	59 852 536	56,9%	13 042 046	27,9%
Прочие ценные бумаги (за вычетом резервов)	11 153 566	17,5%	26 366 671	25,1%	15 213 105	136,4%
Инвестиции в капитал и субординированный долг						
Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	61 246	0,1%	154 118	0,1%	92 872	151,6%
Основные средства (за вычетом амортизации)	1 052 731	1,7%	1 204 526	1,1%	151 795	14,4%
Прочие активы (за вычетом резервов)	135 731	0,2%	231 031	0,2%	95 300	70,2%
Итого активов	63 755 018	100%	105 125 018	100%	41 370 000	64,9%
пассивы	01.01.2007	уд. вес, в %	01.01.2008	уд. вес, в %	изм-я за год	изм-я, в %
Вклады банков и фин. организаций						
Вклады и текущие счета физических и юридических лиц						
Задолженность перед Правительством РК						
Задолженность перед банками и фин. организациями						
Выпущенные долговые ценные бумаги	43 700 709	68,5%	53 549 281	50,9%	9 848 572	22,5%
Прочие привлеченные средства			22 246 850	21,2%	22 246 850	
Субординированный долг						
Налоговые обязательства						
Прочие обязательства	99 567	0,2%	151 020	0,1%	51 453	51,7%
Итого Обязательства	43 800 276	68,7%	75 947 151	72,2%	32 146 875	73,4%
Уставный капитал	17 920 000	28,1%	26 420 000	25,1%	8 500 000	47,4%
Резервный капитал	1 070 957	1,7%	1 937 804	1,8%	866 847	80,9%
Прочие резервы	533	0,0%	0	0,0%	-533	-100,0%
Нераспред. доход (непокрытый убыток) прошлых лет	89	0,0%	0	0,8%	-89	-100,0%
Нераспред. доход (непокрытый убыток) отчетного периода	963 163	1,5%	820 063	0,0%	-143 100	-14,9%
Итого собственный капитал	19 954 742	31,3%	29 177 867	27,8%	9 223 125	46,2%
Итого собственного капитала и обязательств:	63 755 018	100%	105 125 018	100%	41 370 000	64,9%

Активы компании за 2007 год увеличились на 41 370 000 тыс. тенге, или 64,9 %, и составили 105 125 018 тыс. тенге. Основной прирост произошел за счет увеличения прочих требований к клиентам (на 13 042 046 тыс. тенге, или 27,9%); прочих ценных бумаг (на 15 213 105 тыс. тенге, или 136,4%); вкладов и коррсчетов в банках и фин. организациях (на 9 295 122 тыс. тенге, или в 4,7 раза). Также увеличились вклады и коррсчета в НБ РК (на 5 228 784 тыс. тенге). Одновременно уменьшился объем ценных бумаг, предназначенных для торговли - на 1 749 024 тыс. тенге или на 96%.

Обязательства компании за год увеличились на 32 146 875 тыс. тенге, или 73,4%, изменение произошло за счет прироста обязательств по долговым ценным бумагам (на 9 848 572 тыс. тенге, или 51,7%) и прочих привлечённых средств (на 22 246 850 тыс. тенге).

Собственный капитал компании за 12 месяцев 2007 года увеличился на 9 223 125 тыс. тенге, или на 46,2%. Прирост произошел в основном за счёт прироста уставного капитала на 8 500 000 тыс. тенге (47,4%).

2. Анализ финансовых результатов:

в тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.01.2007 г.	на 01.01.2008 г.	(+/-)	(+/-)
Доходы, связанные с получением вознаграждения, в т.ч.	5 404 483	6 493 892	1 089 409	20,2%
по корреспондентским счетам и размещенным вкладам	157 053	236 334	79 281	50,5%
по выданным займам и финансовой аренде	4 376 491	5 113 110	736 619	16,8%
по ценным бумагам	870 939	1 144 448	273 509	31,4%
прочие доходы, связанные с получением вознаграждения				
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения, в т.ч.	3 214 524	4 370 583	1 156 059	36,0%
по текущим счетам и привлеченным вкладам				
по полученным займам	0	38 013	38 013	
по ценным бумагам	3 214 524	4 332 570	1 118 046	34,8%
прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения				
Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения, до формирования резервов на потери по займам	2 189 959	2 123 309	-66 650	-3,0%
Резервы (восстановление резервов) на потери по займам	83 717	120 201	36 484	43,6%
Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения	2 106 242	2 003 108	-103 134	-4,9%
Доходы в виде дивидендов				
Доходы в виде комиссионных сборов	5 923	5 436	-487	-8,2%
Расходы по выплате комиссионных сборов	-78 151	-63 909	14 242	-18,2%
Доходы (убытки) от купли-продажи ценных бумаг	-71 680	-53 076	18 604	-26,0%
Доходы (убытки) от операций РЕПО (нетто)	13 256	47 695	34 439	259,8%
Доходы (убытки) от изменения стоимости ЦБ, предназначенных для торговли и имеющихся в наличии для продажи (нетто)	-144 923	1 629	146 552	-101,1%
Доходы (убытки) по операциям с иностранной валютой				
Доходы (убытки) от переоценки финансовых активов, выраженных в иностранной валюте (нетто)	0	4 134	4 134	
Доходы, связанные с участием в ассоциированных организациях				

Доходы от реализации нефинансовых активов и получения активов	0	154	154	
Прочие операционные доходы, не связанные с получением вознаграждения	6 569	21 006	14 437	219,8%
Чистый доход (убыток), не связанный с получением вознаграждения	-269 006	-36 931	232 075	-86,3%
Общие и административные расходы, в т.ч.	653 828	929 719	275 891	42,2%
расходы на оплату труда и командировочные расходы	469 782	599 480	129 698	27,6%
расходы по амортизационным отчислениям	45 648	107 701	62 053	135,9%
расходы по выплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением КПП	138 398	222 538	84 140	60,8%
расходы от реализации нефинансовых активов и передачи активов				
Прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	236 606	210 197	-26 409	-11,2%
Прибыль (убыток) до формирования резервов по прочим операциям и до налогообложения	946 802	826 261	-120 541	-12,7%
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по прочим операциям	0	-19 474	-19 474	
Непредвиденные доходы (убытки)	16 361	13 276	-3 085	-18,9%
Прибыль (убыток) до налогообложения	963 163	820 063	-143 100	-14,9%
Корпоративный подоходный налог				
Чистый доход (убыток) до доли меньшинства	963 163	820 063	-143 100	-14,9%
Доля меньшинства				
Итого чистая прибыль (убыток)	963 163	820 063	-143 100	-14,9%

Чистая прибыль Компании за 12 месяцев 2008 года составила 820 063 тыс. тенге, что на 14,9% ниже прибыли за аналогичный период 2007 года.

Финансовые коэффициенты на 01.10.07 г.

Коэффициенты	01.01.07	01.01.08	Описание
Чистый доход, тыс. тенге	963 163	820 063	Чистая прибыль в 2007 году уменьшилась на 8,7% по сравнению с 2006 годом.
ROA (Доходность активов), %	1,51%	0,78%	Показатели доходности за 2007 год снизились по сравнению с 2006 годом, что связано с уменьшением размера чистой прибыли и ростом активов и собственного капитала компании.
ROE (Доходность капитала), %	4,83%	2,81%	

Собственный капитал на активы, %	31,3%	27,76%	Уровень собственного капитала незначительно уменьшился, однако по-прежнему находится на высоком уровне, что свидетельствует об устойчивом финансовом состоянии компании
Работающие активы, %	98,04%	98,49%	доля работающих активов остается на довольно высоком уровне, что свидетельствует об эффективности их использования
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	7,12%	16,47%	Коэффициент ликвидности на 01.01.08 г. увеличился по сравнению с показателем на 01.01.07 г., что является положительным моментом

27 декабря 2007 года Правительство Республики Казахстан предоставило КИК бюджетный кредит в размере 12 млрд. тенге сроком на 20 лет при ставке вознаграждения равной 0,1% годовых. Целью предоставления кредита является снижение стоимости фондирования при выпуске облигаций для приобретения заемщиком прав требования по ипотечным кредитам, выданным банками второго уровня, соответствующим требованиям заемщика.

10 декабря 2007 года Казахстанской ипотечной компанией было подписано кредитное соглашение с инвестиционным банком «Credit Suisse» на сумму 100 млн. долларов США. Ставка привлечения составила LIBOR + 2,52 % годовых сроком на 7 лет с льготным периодом в 3 года. Данная сделка стала дебютной для компании на международном рынке.

Результат проверки:

Проведенный анализ финансового состояния Компании на 01 января 2008 года свидетельствует об ее устойчивости и платежеспособности. Компания способна отвечать по своим обязательствам перед держателями облигаций.

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



Есельбаева А.Е.

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