

**Акт проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания»
по состоянию на 01.01.09 г.**

г. Алматы

23 января 2009 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 2009 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.

По состоянию на 01.01.09 г. 94,63% от общего количества размещенных акций принадлежало Комитету государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан, 5,19% акций – АО «Nalyk Finance».

• **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 основными видами 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 – 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 0,8%, и пересматривается 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.08 г. по 01.04.09 г. ставка вознаграждения составила 19,0%;
- 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 – 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 01.10.08 г. по 01.04.09 г. ставка вознаграждения составила 19,2%;
- 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 – 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 01.10.08 г. по 01.04.09 г. ставка вознаграждения составила 18,7%;
- 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 – 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 01.10.08 г. по 01.04.09 г. ставка вознаграждения составила 18,59%;

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 – 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 01.10.08 г. по 01.04.09 г. ставка вознаграждения составила 18,59%;

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 – 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 01.10.08 г. по 01.04.09 г. ставка вознаграждения составила 18,3%;
- 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 – 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 01.10.08 г. по 01.04.09 г. ставка вознаграждения составила 18,3%.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

Девятый выпуск (KZPC1Y03B142):

Погашен.

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 – 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 – 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 – 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 01.10.08 г. по 01.04.09 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 – купонные, с обеспечением;
- 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, М – фиксированная маржа. Верхний предел ставки вознаграждения по облигациям – 7,5% годовых. В настоящее время ставка вознаграждения составляет 7,5%.

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 – 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. Установлен верхний предел ставки вознаграждения – 12% годовых. 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.

Восемнадцатый выпуск (KZP03Y05C491):

- 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 – купонные, с обеспечением;
- в) срок обращения – 5 (пять) лет с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 01 декабря 2007 года;
- д) ставка вознаграждения – фиксированная, 11,0%; начисление вознаграждения по облигациям производится в течение всего периода обращения, и заканчивается в день, предшествующий дню погашения.
- 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 2009 года для предоставления результата проверки держателям облигаций.

• Проверяемые документы:

1. Бухгалтерский баланс на 01 января 2008 года, 01 января 2009 года;
2. Отчет о доходах и расходах на 01 января 2008 года, 01 января 2009 года.

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

В ТЫС. ТЕНГЕ

активы	01.01.2008	уд. вес, в %	01.01.2009	уд. вес, в %	изм-я с начала года	изм-я, в %
Деньги и денежные эквиваленты						
Вклады и коррсчета в НБ РК	428 308	0,41%	5 060 142	4,72%	4 631 834	1081,43%
Ценные бумаги для торговли (за вычетом резервов)	72 879	0,07%	50 412	0,05%	-22 467	-30,83%
Вклады и коррсчета в банках и фин. организациях	16 814 949	16,00%	8 954 129	8,35%	-7 860 820	-46,75%
Займы и финансовая аренда (за вычетом резервов)						
Прочие требования к клиентам (за вычетом резервов)	59 852 536	56,93%	71 966 009	67,12%	12 113 473	20,24%
Прочие ценные бумаги (за вычетом резервов)	26 366 671	25,08%	17 045 942	15,90%	-9 320 729	-35,35%
Инвестиции в капитал и субординированный долг	0	0,00%	1 221 031	1,14%	1 221 031	
Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	154 118	0,15%	111 466	0,10%	-42 652	-27,67%
Основные средства (за вычетом амортизации)	1 204 526	1,15%	2 299 471	2,14%	1 094 945	90,90%
Прочие активы (за вычетом резервов)	231 030	0,22%	514 948	0,48%	283 918	122,89%
Итого активов	105 125 017	100%	107 223 550	100%	2 098 533	2,00%
пассивы	01.01.2008	уд. вес, в %	01.01.2009	уд. вес, в %	изм-я с начала года	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	53 490 593	50,88%	52 680 776	49,13%	-809 817	-1,51%
Выпущенные долговые ценные бумаги	22 284 763	21,20%	24 112 902	22,49%	1 828 139	8,20%
Прочие привлеченные средства						
Субординированный долг			22 509	0,02%	22 509	
Налоговые обязательства	113 107	0,11%	34 470	0,03%	-78 637	-69,52%
Прочие обязательства	75 888 463	72,19%	76 850 657	71,67%	962 194	1,27%
Итого Обязательства	75 888 463	72,19%	76 850 657	71,67%	962 194	1,27%
Уставный капитал	26 420 000	25,13%	28 932 661	26,98%	2 512 661	9,51%
Изъятый капитал		0,00%	-1 089 922	-1,02%	-1 089 922	
Резервный капитал	1 937 804	1,84%	2 377 180	2,22%	439 376	22,67%
Прочие резервы	0	0,00%	-320 159	-0,30%	-320 159	
Чистая прибыль (убыток)	878 750	0,84%	473 133	0,44%	-405 617	-46,16%
Нераспред. доход (непокрытый убыток) прошлых лет	0	0,00%	0	0,00%		
Нераспред. доход (непокрытый убыток) отчетного периода	878 750	0,84%	-473 133	0,44%	-405 617	-46,16%

Итого собственный капитал	29 236 554	27,81%	30 372 893	28,33%	1 136 339	3,89%
Итого собственного капитала и обязательств:	105 125 017	100%	107 223 550	100%	2 098 533	2,00%

Наблюдается незначительный рост активов компании – за 2008 год они увеличились на 2,099 млрд. тенге, или 2%. В структуре активов произошли следующие изменения – уменьшились вклады и корсчета в банках и финансовых организациях (на 7,86 млрд. тенге, или 46,75%) и прочие ценные бумаги (на 9,32 млрд. тенге, или 35,35%), увеличились вклады и корсчета в НБ РК (на 4,631 млрд. тенге, или в 11,8 раза), прочие требования к клиентам (на 12,113 млрд. тенге, или 20,24%), основные средства (на 1,095 млрд. тенге, или 90,9), а также инвестиции в капитал и субординированный долг (на 1,221 млрд. тенге).

Обязательства компании за прошедшие 12 месяцев возросли на 0,962 млрд. тенге, или 1,27%. При этом обязательства по выпущенным долговым ценным бумагам увеличились на 1,828 млрд. тенге, или 8,2%, прочие обязательства на 0,962 млрд. тенге, или 1,27%. Задолженность перед банками снизилась на 0,809 млрд. тенге, или 1,51%.

Собственный капитал компании за 2008 год увеличился на 1,136 млрд. тенге, или 3,89%, за счёт роста уставного капитала (на 2,512 млрд. тенге, или 9,5%) и полученной в отчетном периоде прибыли.

2. Анализ финансовых результатов:

в тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.01.08	на 01.01.09	(+/-)	(+/-), в %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	6 493 892	9 088 050	2 594 158	39,95%
Расходы, связанные с получением вознаграждения	4 311 895	7 418 616	3 106 721	72,05%
Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения до формирования резерва на возможные потери по займам	2 181 997	1 669 434	-512 563	-23,49%
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по займам	-120 201	29 725	149 926	
Чистый доход (убыток) связанный с получением вознаграждения	2 061 796	1 699 159	-362 637	-17,59%
Чистый доход (убыток), не связанный с получением вознаграждения	-36 932	170 103	207 035	-560,58%
Общие и административные расходы	929 719	907 982	-21 737	-2,34%
Расходы от реализации нефинансовых активов и передачи активов	0	0	0	
Прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	210 197	259 202	49 005	23,31%

Прибыль (убыток) до формирования резервов по прочим операциям и налогообложения	884 948	700 865	-184 083	-20,80%
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по прочим операциям	-19 474	-354	19 120	
Непредвиденные доходы (убытки)	13 276	2 374	-10 902	
Прибыль (убыток) до налогообложения	878 750	702 885	-175 865	-20,01%
Корпоративный подоходный налог	0	229 752	229 752	
Чистый доход (убыток) до доли меньшинства	878 750	473 133	-305 224	-34,73%
Доля меньшинства	0	0	0	
Итого чистая прибыль (убыток)	878 750	473 133	-405 617	-46,16%

Чистая прибыль за 12 месяцев 2008 года составила 0,473 млрд. тенге, уменьшившись по сравнению с аналогичным периодом 2007 года на 46,16%. Снижение прибыли связано с уменьшением чистого дохода, связанного с получением вознаграждения, и затратами по уплате корпоративного подоходного налога.

Финансовые коэффициенты на 01.01.09 г.

Коэффициенты	01.01.08	01.01.09	Описание
Чистый доход, тыс. тенге	878 750	473 133	Чистая прибыль за 2008 год снизилась на 46,16% по сравнению с 2007 годом.
ROA (Доходность активов), %	0,84%	0,75%	Отрицательная динамика показателей рентабельности связана со снижением чистой прибыли компании.
ROE (Доходность капитала), %	3,01%	2,51%	
Собственный капитал на активы, %	27,76%	29,76%	Уровень собственного капитала находится на высоком уровне, что свидетельствует об устойчивом финансовом состоянии компании
Работающие активы, %	98,49%	96,90%	Доля работающих активов несколько снизилась по сравнению с началом 2008 года, однако остается на очень высоком уровне, что свидетельствует об эффективности их использования

коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	16,47%	16,22%	Коэффициент ликвидности на 01.01.09 г. незначительно снизился по сравнению с началом 2008 года.
--	--------	--------	---

В январе 2009 года Компания осуществила своевременную выплату 4-го купона по облигациям 16-го выпуска, сумма выплаченного вознаграждения составила 180,938 млн. тенге.

Результат проверки:

Проведенный анализ финансового состояния Компании на 01 января 2009 года свидетельствует об ее устойчивости и платежеспособности. Компания способна отвечать по своим обязательствам перед держателями облигаций.

**Начальник Управления финансовых рисков
Финансового Департамента АО «Банк ЦентрКредит»**



Дюсембекова Д.М.

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