

**АКТ**  
**проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания»**  
**по состоянию на 1 января и 1 марта 2009 года**

г. Алматы

25 марта 2009 года

Акционерным Обществом «БТА-Банк», 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 2009 года.

Анализ финансового состояния Компании направлен на выявление эффективности управления активами компании, её платёжеспособности и устойчивости, 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 94.63 % от общего количества размещённых акций принадлежит Министерству Финансов Республики Казахстан, в лице Комитета государственного имущества и приватизации Республики Казахстан, 5.19 % акций – АО «Halyk Finance». 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 28 932 661 000.00 (двадцать восемь миллиардов девятьсот тридцать два миллиона шестьсот шестьдесят одна тысяча) тенге, изъятый капитал составляет 1 089 922 (один миллиард восемьдесят девять миллионов девятьсот двадцать две тысячи) тенге.

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 2009 года
- Отчёт о прибылях и убытках на 01 января и 01 марта 2008 года
- Расшифровка текущей дебиторской и кредиторской задолженностей на 01 января и 1 марта 2009 года

#### **Сведения о размещении облигаций Компании:**

По состоянию на 1 марта 2009 года Компания зарегистрировала девятнадцать выпусков облигаций (первый, девятый, с тринадцатого по пятнадцатый выпуски погашены), выпуски со второго по восьмой, десятый, одиннадцатый и двенадцатый размещены полностью, шестнадцатый выпуск находится в стадии размещения, семнадцатый, восемнадцатый, девятнадцатый выпуски не размещены. Также зарегистрированы первая облигационная программа на сумму 20 млрд. тенге, вторая облигационная программа на сумму 20 млрд. тенге и третья облигационная программа на сумму 50 млрд. тенге.

#### **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** – АО «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 облигаций с учётом погашенных** – 3 280 500 000 (три миллиарда двести восемьдесят миллионов пятьсот тысяч) штук

**Дата выплаты купона** – два раза в год – 01 апреля и 01 октября

**Даты фиксации реестра при выплате купона** – два раза в год – 31 марта и 30 сентября

**Условия погашения** - Выплата номинальной стоимости облигаций,

Предусмотрено частичное досрочное погашение 01 апреля 2007 года и 01 апреля 2010 года

**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. На период с 1 апреля по 1 октября 2007 года ставка вознаграждения составили 8.80% .

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

Сумма выплаты купонного вознаграждения по третьему выпуску ипотечных агентских облигаций (KZ2CKY10A986; ставка вознаграждения – 19.20 % (девятнадцать целых двадцать сотых процента годовых) составит 314 928 000,00 тенге (триста четырнадцать миллионов девятьсот двадцать восемь тысяч тенге) 00 тиын. Кроме того, первого апреля 2009 года будет произведено частичное погашение облигаций на сумму 328 050 000,00 (триста двадцать восемь миллионов пятьдесят тысяч) тенге.

#### **Сведения об аудиторской компании, осуществляющей контроль за состоянием заложенного имущества Компании**

Аудиторы, осуществляющие контроль за состоянием заложенного имущества – Аудиторская компания ТОО «Инаудит» г. Алматы, лицензия Министерства финансов Республики Казахстан на осуществление аудиторской деятельности от 17.06.2000 года №0000138)

**Объект проверки:** Финансовое состояние компании по состоянию на 1 января и 1 марта 2009 года.

Аудит финансовой отчётности за годы, закончившийся 31 декабря 2006 года и 31 декабря 2007 года проведён компанией KPMG Audit LLC. Анализ финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания» проведён по состоянию на 1 января 2007 года и 1 января 2008 года на основе аудированной финансовой отчётности, а на 1 марта 2007 года и 1 марта 2008 года на основе неаудированной отчётности

**Данные  
финансовой отчётности Компании  
по состоянию на 01.01.09 и 01.03.09**

№ п/п	Наименование финансового показателя Компании	Сумма по состоянию на 01.01.08 (тыс.тенге)	Сумма по состоянию на 01.01.09 (тыс.тенге)	Сумма по состоянию на 01.03.08 (тыс. тенге)	Сумма по состоянию на 01.03.09 (тыс. тенге)
I	<b>Активы</b> (балансовая стоимость)	105 125 017	107 210 470	104 918 768	108 022 548
1.	Высоколиквидные активы, в том числе:	16 960 707	9 003 730	19 137 362	16 691 823
	1.1 Вклады и кор.счета в банках	16 887 828	8 953 588	19 085 963	16 640 737
	1.2.Ценные бумаги, предназначенные для торговли	72 879	50 142	51 669	51 086
2.	Прочие ценные бумаги	26 366 671	17 045 942	21 584 212	11 247 177
3.	Требования к клиентам	59 852 536	71 937 870	62 587 969	72 151 536
4.	Прочие активы	231 030	553 399	287 989	779 039
II	<b>Пассивы</b> (балансовая стоимость)	105 125 017	107 210 470	104 918 768	108 022 548
1.	<b>Обязательства</b> (балансовая стоимость) в т. ч.	75 888 463	76 841 570	75 454 654	81 023 785
	1.1 Выпущенные долговые ценные бумаги	53 490 593	52 680 776	51 044 078	53 726 610
	1.2 Прочие привлечённые средства	22 284 763	24 112 902	24 262 690	27 225 761
	1.3 Прочие обязательства	113 107	36 458	147 886	49 458

2.	<b>Собственный капитал, в т. ч.</b>	29 236 554	30 368 900	29 464 114	26 998 763
	2.1 Уставный капитал (за минусом выкупленных собственных акций)	26 420 000	28 932 661	26 420 000	28 932 661
	2.2 Резервный капитал Компании	1 937 804	2 337 180	1 937 804	2 337 180
	2.4 Прочие резервы	533	- 320.159	0	- 552.113
	2.3 Нераспределённый ЧД (непокрытый убыток)	878 750	469 140	1 106 310	- 3 138 183

### Анализ финансового состояния

Балансовая стоимость активов по состоянию на 01 марта 2009 года по сравнению с 1 января 2009 года увеличилась на 812 078 тыс. тенге (0.75 %) и составила 104 918 768 тыс. тенге, по сравнению с 1 марта 2008 года на 3 103 780 тыс. тенге (2.96%). Изменение произошло за счёт увеличения суммы прав требований к клиентам с начала 2009 года на 213.666 тыс. тенге (0.29%), и составила 72 151 536 тыс. тенге. Увеличение данной величины свидетельствует о расширении деятельности Компании. Однако, необходимо отметить уменьшение балансовой стоимости портфеля ценных бумаг на с начала 2009 года на 34.02 % или на 5 798 765 тыс. тенге за счёт погашения ценных бумаг, находящихся в портфеле Компании и амортизации премии, образовавшейся при приобретении ценных бумаг Компанией.

Структура активов по состоянию на 01 марта 2009 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года существенно не изменилась. На 01 марта 2009 года основными статьями активов являются следующие статьи:

- Права требования по ипотечным займам, предоставленным клиентам – 66.79%
- Ценные бумаги – 10.46%
- Вклады и корреспондентские счета в банках и в НБРК – 18.72%

По состоянию на 01.03.08 года в структуре активов наибольшую долю составляют права требования по ипотечным займам, предоставленным клиентам (займы клиентам). Займы клиентам состоят из займов, выкупленных у коммерческих банков и организаций, осуществляющих кредитную деятельность на территории Республики Казахстан. Портфель займов состоит из ипотечных займов, деноминированных в тенге и предоставленных физическим лицам, гражданам Республики Казахстан. Возврат суммы ссудной задолженности по займам обеспечен недвижимостью. В соответствии с условиями выкупа займов в случае невыполнения заемщиком обязательств по погашению ссудной задолженности, заём, выкупленный у банка, подлежит обязательному обратному выкупу банком, ранее предоставивший заём.

По состоянию на 01 марта 2009 года на обязательства приходится 75.01 %, на собственный капитал – 24.99% от стоимости пассивов. Эти же показатели на 01 января 2009 года составили соответственно 71.67% и 28.33%. В составе обязательств на 01 марта 2009 года основную часть составляют выпущенные долговые ценные бумаги – 53 726 610 тыс.

тенге (49.74%). По сравнению с началом 2009 года по состоянию на 01 марта 2009 года сумма выпущенных долговых ценных бумаг Компании увеличилась на 1.99 % или на 1 045 834 тыс. тенге.

Уставный капитал на 1 января и 1 марта 2009 года составлял 28 932 661 тыс. тенге. Увеличение составило 2 152 661 тыс. тенге (9.5 %) по сравнению с 1 января 2008 года. Изъятый капитал на 1 января 2009 года составил 1 089 922 тыс. тенге. Данный показатель не изменился по состоянию на 1 марта 2009 года. По состоянию на 31 декабря 2009 и 2008 года резервный капитал составлял 2 377 180 и 1 937 804 тысячу тенге соответственно. На 01 марта 2009 года резервный капитал не изменился по сравнению с началом 2009 года и составляет 2 377 180 тыс. тенге. Собственный капитал по состоянию на 1 марта 2009 года уменьшился на 3 370 137 тыс. тенге (12.48%) по сравнению с началом года и составил 26 998 763 тыс. тенге. Уменьшение собственного капитала произошло на основании получения убытка, который на 1 марта 2009 года составил 3 138 183 тыс. тенге.

Убыток на 1 марта 2009 года составил 3 138 183 тыс. тенге. На 1 января 2009 года чистый доход составлял 469 140 тыс. тенге, что меньше аналогичного показателя прошлого года на 409 610 (46.61%), который составлял 878 750 тыс. тенге. Снижение прибыли связано с уменьшением чистого дохода, связанного с получением вознаграждения.

Дебиторская и кредиторская задолженности по состоянию на 01 января 2009 года составили 536 754 618.26 тенге, 1 823 346 500.22 тенге, а на 1 марта 2008 года – 761 409 541.49 тенге, 3 012 605 346.26 тенге соответственно. По состоянию на 01 марта 2009 года объём краткосрочной кредиторской задолженности Компании по сравнению с 01 марта 2008 года увеличился на 777 373 тыс. тенге. Увеличение объёма кредиторской задолженности объясняется начислением вознаграждения по межбанковскому займу (по кредитному соглашению с инвестиционным банком «Credit Suisse») и долгосрочному займу, полученному от Правительства Республики Казахстан, а также ростом начисленных расходов по выпущенным ценным бумагам.

#### Финансовые коэффициенты

№	Финансовые коэффициенты	01.01.08	01.03.08	01.01.09	01.03.09	Тенденция
1.	Доходность активов (ROA= Чистый доход/Балансовая стоимость активов)	0.84 %	0.22 %	0.44%	-0, 03 %	В результате увеличения объёма активов за счёт инвестиций в уставный капитал компании в 2008 году, доходность активов по состоянию на 1.01.09 и 01.03.08 снизилась по сравнению с аналогичными показателями 2008 года. Также снижение данного показателя связано с ростом объёма активов с низкой доходностью.
2.	Доходность капитала (ROE= Чистый	3.00 %	0.77 %	1.5%	-11.6 %	На 01.01.2009 года произошло снижение данного показателя по сравнению с 01.01.08 года,

	доход/Собственный капитал)					что связано с ростом объёма уставного капитала. Дополнительные инвестиции были размещены в ценные бумаги и вклады не являющиеся высокодоходными активами. На 01.03.09 наблюдается снижение показателя по сравнению с 01.03.08, что объясняется полученным убытком
3.	Величина собственных оборотных средств (текущие активы-текущие обязательства)	29 236 554 (тыс тенге)	29 464 114 (тыс. тенге)	30 368 900 (тыс тенге)	26 998 763 (тыс. тенге)	Показатели указывают на наличие функционирующего капитала Компании
4.	Коэффициент текущей ликвидности (текущие активы/текущие обязательства)	1.39%	1.39%	1.40%	1.33%	Компания способна отвечать по своим обязательствам
5.	Мультипликатор капитала (балансовая стоимость активов/Собственный Капитал)	3.6 %	3.56 %	3.53%	4.00%	На 01.03.09 наблюдается увеличение значения коэффициента по сравнению с данными на 01.03.08, что обусловлено ростом объёма прав требований по ипотечным займам, предоставленным клиентам.

6.	Коэффициент платежеспособности (Лeverаж) (балансовая стоимость обязательств/ Собственный Капитал)	2.6 %	2.56 %	2.53%	3.00%	В связи с ростом привлечённых средств в 2008 году данный показатель на 01.01.09 увеличился по сравнению с 01.01.08. На 01.03.09 наблюдается рост данного показателя по сравнению с аналогичным показателем прошлого года за счёт увеличения объёма выпущенных долговых ценных бумаг Компании.
----	---	-------	--------	-------	-------	---

### Результаты проверки:

Проведённый анализ финансового состояния Компании на 1 января и 1 марта 2009 года показывает динамику роста активов, обязательств компании и свидетельствует об ее устойчивости и платежеспособности. Коэффициенты имеют предельно допустимые значения, хотя некоторые из них имеют тенденцию к понижению. Показатели доходности за 2008 год снизились, что связано с уменьшением размера чистой прибыли, ростом собственного капитала и активов 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 полугодового купонного вознаграждения перед держателями третьего выпуска агентских ипотечных облигаций АО «Казахстанская Ипотечная Компания».

**Заместитель Председателя  
Правления АО «БТА Банк»**



**Мамештеги С.Х.**

Примечание:

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