

**Акт проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания»  
по состоянию на 01.04.09 г.**

г. Алматы

23 апреля 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 апреля 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 01.04.09 г. 94,63% от общего количества размещенных акций принадлежало Комитету государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан, 5,37% акций – АО «Народный сберегательный банк Казахстана».

• **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 01.04.09 г. по 01.10.09 г. ставка вознаграждения составила 14,5%;
- 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 01.04.09 г. по 01.10.09 г. ставка вознаграждения составила 14,7%;
- 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 01.04.09 г. по 01.10.09 г. ставка вознаграждения составила 14,2%;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

#### **Пятый выпуск (KZ2CKY05B216):**

Погашен.

#### **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 01.04.09 г. по 01.10.09 г. ставка вознаграждения составила 14,09%.

#### **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 01.04.09 г. по 01.10.09 г. ставка вознаграждения составила 13,8%;
- 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 01.04.09 г. по 01.10.09 г. ставка вознаграждения составила 13,8%.
- 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 01.04.09 г. по 01.10.09 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,  $M$  – 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). В настоящее время ставка вознаграждения составляет 12,0%.

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 апреля 2009 года для предоставления результата проверки держателям облигаций.

#### • Проверяемые документы:

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

### Анализ финансового состояния

#### 1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

активы	01.01.2009	уд. вес, в %	01.04.2009	уд. вес, в %	изм-я с начала года	изм-я, в %
Деньги и денежные эквиваленты	0					
Вклады и депозиты в НБ РК	5 060 142	4,72%	9 058 624	8,40%	3 998 482	79,02%
Ценные бумаги для торговли (за вычетом резервов)	50 412	0,05%	51 388	0,05%	976	1,94%

Вклады и корреспондентские счета в банках и фин. организациях	8 953 588	8,35%	11 915 109	11,04%	2 961 521	33,08%
Займы и финансовая аренда (за вычетом резервов)	0	0,00%	0	0,00%		
Прочие требования к клиентам (за вычетом резервов)	71 937 870	67,10%	71 731 773	66,49%	-206 097	-0,29%
Прочие ценные бумаги (за вычетом резервов)	17 045 942	15,90%	11 342 091	10,51%	-5 703 851	-33,46%
Инвестиции в капитал и субординированный долг	1 221 031	1,14%	1 221 031	1,13%	0	0,00%
Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	111 466	0,10%	91 980	0,09%	-19 486	-17,48%
Основные средства (за вычетом амортизации)	2 276 620	2,12%	2 239 403	2,08%	-37 217	-1,63%
Прочие активы (за вычетом резервов)	553 399	0,52%	239 500	0,22%	-313 899	-56,72%
<b>Итого активов</b>	<b>107 210 470</b>	<b>100%</b>	<b>107 890 899</b>	<b>100%</b>	<b>680 429</b>	<b>0,63%</b>
<b>пассивы</b>	<b>01.01.2009</b>	<b>уд. вес, в %</b>	<b>01.04.2009</b>	<b>уд. вес, в %</b>	<b>изм-я с начала года</b>	<b>изм-я, в %</b>
Вклады банков и фин. организаций						
Вклады и текущие счета физических и юридических лиц						
Задолженность перед Правительством РК						
Задолженность перед банками и фин. организациями	0	0,00%	0	0,00%	0	
Выпущенные долговые ценные бумаги	52 680 776	49,14%	54 199 251	50,24%	1 518 475	2,88%
Прочие привлеченные средства	24 112 902	22,49%	27 433 472	25,43%	3 320 570	13,77%
Субординированный долг	0	0,00%	0	0,00%	0	
Налоговые обязательства	11 434	0,01%	32 269	0,03%	20 835	182,22%
Прочие обязательства	36 458	0,03%	64 650	0,06%	28 192	77,33%
<b>Итого Обязательства</b>	<b>76 841 570</b>	<b>71,67%</b>	<b>81 729 642</b>	<b>75,75%</b>	<b>4 888 072</b>	<b>6,36%</b>
Уставный капитал	28 932 661	26,99%	28 932 661	26,82%	0	0,00%
Изъятый капитал	-1 089 922	-1,02%	-1 089 922	-1,01%	0	
Резервный капитал	2 377 180	2,22%	2 377 180	2,20%	0	0,00%
Прочие резервы	-320 159	-0,30%	-546 176	-0,51%	-226 017	
Чистая прибыль (убыток)	469 140	0,44%	-3 512 486	-3,26%	-3 981 626	848,71%
Нераспред. доход (непокрытый убыток) прошлых лет		0,00%	-469 140	-0,43%	-469 140	
Нераспред. доход (непокрытый убыток) отчетного периода	469 140	0,44%	-3 981 626	-3,69%	-4 450 766	948,71%
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>30 368 900</b>	<b>28,33%</b>	<b>26 161 257</b>	<b>24,25%</b>	<b>-4 207 643</b>	<b>-13,86%</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств:</b>	<b>107 210 470</b>	<b>100%</b>	<b>107 890 899</b>	<b>100%</b>	<b>680 429</b>	<b>0,63%</b>

Наблюдается незначительный рост активов компании – в течение квартала они увеличились на 0,68 млрд. тенге, или 0,63%. В структуре активов произошли следующие изменения – значительно увеличились корреспондентские счета в НБ РК (на 4,00 млрд. тенге, или 79,02%), а также вклады и корреспондентские счета в банках и финансовых организациях (на 2,96 млрд. тенге, или 33,08%). Заметное снижение (на 5,70 млрд. тенге, или 33,46%) наблюдается по статье прочие ценные бумаги.

Обязательства компании в течение квартала возросли на 4,89 млрд. тенге, или 6,36%. При этом обязательства по выпущенным долговым ценным бумагам увеличились на 1,52 млрд. тенге, или 2,88%, прочие привлеченные средства увеличились на 3,32 млрд. тенге, или 13,77%.

Собственный капитал компании с начала года снизился на 4,21 млрд. тенге, или 13,86%, в основном за счёт полученного в последнем квартале убытка в размере 3,98 млрд. тенге.

## 2. Анализ финансовых результатов:

в тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.04.08	на 01.01.09	на 01.04.09	(+/-) по сравнению с 1-м кв. 2008 г.	(+/-), в %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	2 117 809	9 059 361	2 358 768	240 959	11,38%
Расходы, связанные с получением вознаграждения	1 510 884	7 418 616	2 161 611	650 727	43,07%
<b>Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения до формирования резерва на возможные потери по займам</b>	<b>606 925</b>	<b>1 640 745</b>	<b>197 157</b>	<b>-409 768</b>	<b>-67,52%</b>
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по займам	-55 784	29 726	-275 329	-219 545	393,56%
<b>Чистый доход (убыток) связанный с получением вознаграждения</b>	<b>551 141</b>	<b>1 670 471</b>	<b>-78 172</b>	<b>-629 313</b>	<b>-114,18%</b>
<b>Чистый доход (убыток), не связанный с получением вознаграждения</b>	<b>97 188</b>	<b>160 395</b>	<b>-3 013 083</b>	<b>-3 110 271</b>	<b>-3 200,26%</b>
Общие и административные расходы	340 779	908 967	216 358	-124 421	-36,51%
Расходы от реализации нефинансовых активов и передачи активов	0	0	0		
Прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	38 795	282 437	34 291	-4 504	-11,61%
<b>Прибыль (убыток) до формирования резервов по прочим операциям и налогообложения</b>	<b>268 755</b>	<b>638 249</b>	<b>-3 341 904</b>	<b>-3 610 659</b>	<b>-1 343,48%</b>
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по прочим операциям	0	-355	-550 000	-550 000	
Непредвиденные доходы (убытки)	323	2 374	545	222	68,73%
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>269 078</b>	<b>640 268</b>	<b>-3 891 359</b>	<b>-4 160 437</b>	<b>-1 546,18%</b>
Корпоративный подоходный налог	13 596	171 128	90 267	76 671	563,92%
<b>Чистый доход (убыток) до доли меньшинства</b>	<b>255 482</b>	<b>469 140</b>	<b>-3 981 626</b>	<b>-4 237 108</b>	<b>-1 658,48%</b>
Доля меньшинства	0	0	0		
<b>Итого чистая прибыль (убыток)</b>	<b>255 482</b>	<b>469 140</b>	<b>-3 981 626</b>	<b>-4 237 108</b>	<b>-1 658,48%</b>

Чистый убыток за первые 3 месяца 2009 года составил 3,98 млрд. тенге. Отрицательная динамика доходности компании связана с убытками от переоценки финансовых активов в иностранной валюте в размере 3,063 млрд. тенге, снижением чистого дохода, связанного с получением вознаграждения, а также с увеличением резервов на потери по займам и прочим операциям.



Финансовые коэффициенты на 01.04.09 г.

Коэффициенты	01.04.2008	01.01.2009	01.04.2009	Описание
Чистый доход, тыс. тенге	255 482	469 140	-3 981 626	1-й квартал 2009 года компания завершила с убытком в 3,98 млрд. тенге (по сравнению с 0,26 млрд. тенге прибыли за аналогичный период 2008 года)
ROA (Доходность активов), %	0,98%	0,44%	-3,69%	Показатели доходности на 01.04.09 г. отрицательные, что связано с полученным компанией убытком
ROE (Доходность капитала), %	3,20%	1,54%	-15,22%	
Собственный капитал на активы, %	30,58%	28,33%	24,25%	Уровень собственного капитала заметно уменьшился, однако по-прежнему находится на высоком уровне, что свидетельствует об устойчивом финансовом состоянии компании
Работающие активы, %	95,52%	96,07%	96,44%	Доля работающих активов остается на довольно высоком уровне, что свидетельствует об эффективности их использования
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	25,67%	13,12%	19,49%	Коэффициент ликвидности на 01.04.09 г. увеличился по сравнению с показателем на 01.01.09 г., что является положительным моментом

С момента проведения последнего анализа деятельности компании (23.01.09 г.) по сегодняшний день компания осуществила своевременную выплату 8-го купона по облигациям 10-го выпуска на сумму 142,25 млн. тенге, 12-го купона по облигациям 2-го выпуска (142,5 млн. тенге), 11-го купона по облигациям 3-го и 4-го выпусков (314,93 и 306,73 млн. тенге соответственно), 10-го купона по облигациям 6-го выпуска (382,13 млн. тенге), 9-го купона по облигациям 7-го и 8-го выпусков (по 457,5 млн. тенге), 8-го купона по облигациям 11-го и 12-го выпусков (172,5 и 187,5 млн. тенге соответственно), а также осуществила погашение облигаций 5-го выпуска (сумма выплаты составила 5,46 млрд. тенге).

**Результат проверки:**

Наблюдается ухудшение ряда финансовых показателей компании, однако необходимо отметить, что компания своевременно и в полном объёме выполняет свои обязательства перед кредиторами и 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.