

**Акт проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания»
по состоянию на 01.07.07 г.**

г. Алматы

19 июля 2007 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 июля 2007 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 банковским 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 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.07 г. по 01.10.07 г. ставка вознаграждения составила 8,6%;
- 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 – 4 500 000 000 (четыре миллиарда пятьсот миллионов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 4 500 000 000 (четыре миллиарда пятьсот миллионов) 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 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.07 г. по 01.10.07 г. ставка вознаграждения составила 8,8%;
- 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 – 4 500 000 000 (четыре миллиарда пятьсот миллионов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 4 500 000 000 (четыре миллиарда пятьсот миллионов) 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 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.07 г. по 01.10.07 г. ставка вознаграждения составила 8,3%;

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 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.07 г. по 01.10.07 г. ставка вознаграждения составила 8,19%;

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 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.07 г. по 01.10.07 г. ставка вознаграждения составила 8,19%;

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

1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.07 г. по 01.10.07 г. ставка вознаграждения составила 7,9%;

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 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.07 г. по 01.10.07 г. ставка вознаграждения составила 7,9%.

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 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.07 г. по 01.10.07 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):

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 дисконтные облигации, с обеспечением (ипотечные);

- в) срок обращения – 12 (двенадцать) месяцев с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 15 января 2007 года;
- д) ставка вознаграждения – не предусмотрена.

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.

- **Объект проверки:**

Финансовое состояние компании по состоянию на 01 июля 2007 года для предоставления результата проверки Держателям облигаций.

- **Проверяемые документы:**

1. Бухгалтерский баланс на 01 июля 2007 года, 01 января 2007 года;
2. Отчет о доходах и расходах на 01 июля 2006 года, 01 июля 2007 года.

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

	01.01.2007	уд. вес, в %	01.07.2007	уд. вес, в %	изм-я с начала года	изм-я, в %
Наличная валюта						
Вклады и коррсчета в НБ РК	189 145	0.3%	23 575		-165 570	-87.5%
Ценные бумаги, предназначенные для торговли (за вычетом резервов на возможные потери)	1 821 903	2.9%	1 460 876	2.1%	-361 027	-19.8%
Вклады и коррсчета в банках и организациях, осуществл. отдельные виды банковских операций	2 530 205	4.0%	2 869 597	4.1%	339 392	13.4%
Займы и финансовая аренда (за вычетом резервов на возможные потери)						
Прочие требования к клиентам (за вычетом резервов на возможные потери)	46 810 490	73.4%	52 124 210	75.1%	5 313 720	11.4%
Прочие ценные бумаги (за вычетом резервов на возможные потери)	11 153 566	17.5%	11 611 820	16.7%	458 254	4.1%
Инвестиции в капитал и суборд. долг						

Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	61 246	0.1%	56 154	0.1%	-5 092	-8.3%
Основные средства (за вычетом амортизации)	1 052 731	1.7%	1 149 856	1.7%	97 125	9.2%
Прочие активы (за вычетом резервов на возможные потери)	135 731	0.2%	133 051	0.2%	-2 680	-2.0%
Итого активов	63 755 017	100.0%	69 429 139	100.0%	5 674 122	8.9%
Вклады банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций						
Вклады и текущие счета физ. и юридических лиц						
Задолженность перед Правительством РК						
Задолженность перед банками и организациями, осуществл. отдельные виды банковских операций						
Выпущенные долговые ценные бумаги	43 700 709	68.5%	48 901 348	70.4%	5 200 639	11.9%
Прочие привлеченные средства						
Субординированный долг						
Налоговые обязательства						
Прочие обязательства	99 566	0.2%	123 175	0.2%	23 609	23.7%
Итого обязательства	43 800 275	68.7%	49 024 523	70.6%	5 224 248	11.9%
Доля меньшинства						
Итого обязательств с учетом доли меньшинства	43 800 275	68.7%	49 024 523	70.6%	5 224 248	11.9%
Уставный капитал, в том числе:	17 920 000	28.1%	17 920 000	25.8%	0	0.0%
простые акции	17 920 000	28.1%	17 920 000	25.8%	0	0.0%
привилегированные акции						
Премии (Дополнительный оплаченный капитал)						
Изъятый капитал						
Резервный капитал	1 070 957	1.7%	1 937 804	2.8%	866 847	80.9%
Прочие резервы	533				-533	-100.0%
Нераспред. чистый доход (непокр. убыток):	963 252	1.5%	546 812	0.8%	-416 440	-43.2%
Нераспред. доход (непокр. убыток) предыдущих лет	89				-89	-100.0%
Нераспред. доход (непокр. убыток) отчетного периода	963 163	1.5%	546 812	0.8%	-416 351	-43.2%
Итого собственный капитал:	19 954 742	31.3%	20 404 616	29.4%	449 874	2.3%
Итого собственного капитала и обязательств:	63 755 017	100.0%	69 429 139	100.0%	5 674 122	8.9%

Активы компании с начала 2007 года увеличились на 5 674 122 тыс. тенге, или 8,9%, и составили 69 429 139 тыс. тенге. Основной прирост произошел за счет увеличения прочих требований к клиентам (на 5 313 720 тыс. тенге, или 11,4%) и прочих ценных бумаг (на 458 254 тыс. тенге, или 4,1% с начала 2007 года). Уменьшился объем ценных бумаг, предназначенных для торговли (на 361 027 тыс. тенге, или 19,8%), а также объем наличной валюты (на 165 570 тыс. тенге, или в 8 раз).

Обязательства компании с начала года увеличились на 5 224 248 тыс. тенге, или 11,9%, изменение произошло в основном за счет прироста обязательств по долговым ценным бумагам (на 5 200 639 тыс. тенге, или 11,9%).

Собственный капитал компании за первое полугодие 2007 года увеличился на 449 874 тыс. тенге, или на 2,3%. Прирост произошел в основном за счёт нераспределенной прибыли отчетного периода в размере 546 812 тыс. тенге.

2. Анализ финансовых результатов:

В тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.07.2006 г.	на 01.07.2007 г.	(+ /-)	(+ /-), в %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	2 403 330	3 073 813	670 483	27.9%
Расходы, связанные с получением вознаграждения	1 443 780	1 904 897	461 117	31.9%
Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения до формирования резерва на возможные потери по займам	959 550	1 168 916	209 366	21.8%
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по займам	0	-39 034	-39 034	
Чистый доход (убыток) связанный с получением вознаграждения	959 550	1 129 882	170 332	17.8%
Чистый доход (убыток), не связанный с получением вознаграждения	-174 418	7 116	181 534	
Общие и административные расходы	313 784	390 695	76 911	24.5%
Расходы от реализации нефинансовых активов и передачи активов	0	0	0	
Прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	115 653	88 363	-27 290	-23.6%
Прибыль (убыток) до формирования резервов по прочим операциям и налогообложения	355 695	657 940	302 245	85.0%
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по прочим операциям	0	-123 750	-123 750	
Непредвиденные доходы (убытки)	66	12 622	12 556	
Прибыль (убыток) до налогообложения	355 761	546 812	191 051	53.7%
Корпоративный подоходный налог	0	0	0	
Доля меньшинства	0	0	0	
Итого чистая прибыль (убыток)	355 761	546 812	191 051	53.7%

Чистая прибыль Компании за первое полугодие 2007 года составила 546 812 тыс. тенге, что на 53,7% превышает прибыль за аналогичный период 2006 года. Доходы и расходы Компании имеют тенденцию к повышению.

Финансовые коэффициенты на 01.07.07 г.

Коэффициенты	01.01.07	01.07.07	Описание
Чистый доход, тыс. тенге	963 163	546 812	Положительная динамика чистого дохода – чистая прибыль за 1 полугодие 2007 года на 53,7% выше показателя за аналогичный период 2006 г.
ROA (Доходность активов), %	1,51%	1,60%	Показатели доходности улучшились по сравнению с началом года, что свидетельствует о повышении эффективности деятельности компании
ROE (Доходность капитала), %	4,83%	5,43%	

Собственный капитал на активы, %	31,3%	29,4%	Уровень собственного капитала незначительно уменьшился, однако по-прежнему находится на высоком уровне, что свидетельствует об устойчивом финансовом состоянии компании
Работающие активы, %	98,04%	98,04%	доля работающих активов остается на довольно высоком уровне, что свидетельствует об эффективности их использования
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	7,12%	6,24%	низкий коэффициент ликвидности связан с особенностью деятельности компании

Результат проверки:

Проведенный анализ финансового состояния Компании на 01 июля 2007 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.