

АКТ
проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания»
по состоянию на 1 сентября 2007 года

г.Алматы

17 сентября 2007 года

Акционерным Обществом «Банк ТуранАлем», 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 сентября 2007 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 единственным акционером Компании является Министерство Финансов Республики Казахстан, в лице Комитета государственного имущества и приватизации Республики Казахстан. 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 17 920 000 000.00 (семнадцать миллиардов девятьсот двадцать миллионов) тенге и состоит из 17 920 000 000 (семнадцать миллиардов девятьсот двадцать миллионов) экземпляров простых именных акций номинальной стоимостью 1,00 тенге каждая.

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 сентября 2007 года
- Отчёт о доходах и расходах на 01 января и 01 сентября 2007 года
- Расшифровка текущей дебиторской и кредиторской задолженностей на 01 сентября 2007 года

Сведения о размещении облигаций Компании:

По состоянию на 1 сентября 2007 года Компания зарегистрировала восемнадцать выпусков облигаций (первый, тринадцатый и четырнадцатый выпуски погашены), выпуски со второго по седьмой, десятый, одиннадцатый и двенадцатый размещены полностью, восьмой, девятый и пятнадцатый выпуски находятся в стадии размещения, шестнадцатый, семнадцатый, восемнадцатый выпуски не размещены.

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 – 3 645 000 000 (три миллиарда шестьсот сорок пять миллионов) 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.

Объект проверки: Финансовое состояние компании по состоянию на 1 сентября 2007 года.

**Данные
финансовой отчётности Компании
по состоянию на 01.01.07 и 01.09.07**

№ п/п	Наименование финансового показателя Компании	Сумма по состоянию на 01.01.07 (тыс.тенге)	Сумма по состоянию на 01.09.07 (тыс. тенге)
I	Активы (балансовая стоимость)	63 755 018	71 099 706
1.	Высоколиквидные активы, в том числе:	2 011 049	416 836
	1.1 Вклады и кор.счета в НБРК	189 146	255 343
	1.2.Ценные бумаги, предназначенные для торговли	1 821 903	161 493
2.	Требования к клиентам	46 810 490	53 423 458
3.	Прочие активы	135 731	120 136
II	Пассивы (балансовая стоимость)	63 755 018	71 099 706
1.	Обязательства (балансовая стоимость) в т. ч.	43 800 276	50 531 529
	1.1 Выпущенные долговые ценные бумаги	43 700 709	50 429 685

	1.2 Прочие привлечённые средства	0	0
	1.3 Прочие обязательства	99 567	101 844
2.	Собственный капитал, в т. ч.	19 954 742	20 568 177
	2.1 Уставный капитал (за минусом выкупленных собственных акций)	17 920 000	17 920 000
	2.2 Резервный капитал Компании	1 070 957	1 937 804
	2.4 Прочие резервы	533	0
	2.3 Нераспределённый ЧД (непокрытый убыток)	963 252	710 373

Анализ финансового состояния

Балансовая стоимость активов по состоянию на 01 сентября 2007 года по сравнению с 1 января 2007 года увеличилась на 7 344 618 тыс. тенге (11.5 %) и составила 71 099 706 тыс. тенге. Изменение произошло за счёт увеличения суммы прав требований к клиентам с начала 2007 года на 6 612 968 тыс. тенге (14.1 %), и составило 53 423 458 тыс. тенге. Ценные бумаги, предназначенные для торговли, составили 161 493 тыс. тенге.

В структуре активов увеличились вклады и корреспондентские счета в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций на 1 625 763 тыс. тенге (55.6%), а вклады и корреспондентские счета в Национальном банке Республики Казахстан уменьшились на 66 197 тыс.тенге (35.0%) . Уменьшились высоколиквидные активы в 4.8 раза за счёт продажи ценных бумаг, годных для продажи.

Произошли изменения в обязательствах за счёт увеличения количества выпущенных долговых ценных бумаг компании на 6 728 976 тенге (15.4 %), и составили 50 429 685 тыс. тенге.

Уставный капитал не изменился и составил 17 920 000 тыс. тенге Резервный капитал увеличился на 866 847 (80.9%) тыс тенге и составил 1 937 804 тыс. тенге, . Собственный капитал по сравнению с началом года увеличился на 613 705 (3.1%) и составил 20 568 177 тыс. тенге.

Чистая прибыль на 1 сентября 2007 года составила 710 773 тыс. тенге. За последний год отмечается планомерный рост дохода, связанного с получением вознаграждения (основной деятельности).

Дебиторская и кредиторская задолженности по состоянию на 01 сентября 2007 года составили 300 671 185.73 тенге, 1 543 674 672.84 тенге соответственно.

Финансовые коэффициенты

№	Финансовые коэффициенты	01.01.07	01.03.07	01.09.07
1.	Доходность активов (ROA= Чистый доход/Балансовая стоимость активов)	1.51 %	1.79 %	1, 00%
2.	Доходность капитала (ROE= Чистый доход/Собственный капитал)	4.8 %	5.7 %	3.45%
3.	Величина собственных оборотных средств (текущие активы-текущие обязательства)	19 954 742 (тыс.тенге)	20 159 390 (тыс. тенге)	20 568 177 (тыс. тенге)
4.	Коэффициент текущей ликвидности (текущие активы/текущие обязательства)	1.45%	1.45%	1.4%
5.	Мультипликатор капитала (балансовая стоимость активов/Собственный Капитал)	3.19 %	3.2 %	3.47%
6.	Коэффициент платежеспособности (Лeverаж) (балансовая стоимость обязательств/Собственный Капитал)	2.19 %	2.22 %	2.5%

Результаты проверки:

Проведенный анализ финансового состояния Компании на 1 сентября 2007 года показывает динамику роста активов, обязательств и собственного капитала компании и свидетельствует об ее устойчивости и платежеспособности. Все коэффициенты имеют предельно допустимые значения, что говорит об эффективном управлении активами 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».

**Начальник Управления операций с капиталом
и кастодиальных услуг АО «Банк ТуранАлем»**

Сугурбекова Р.К.

Примечание:

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