

АКТ
проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания»
по состоянию на 1 сентября 2009 года

г. Алматы

21 сентября 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 сентября 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, 5.37 % акций – АО «Народный сберегательный банк Казахстана». 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.

Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service присвоило компании долгосрочный рейтинг эмитента в местной валюте на уровне Baa3, прогноз – негативный.

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

Сведения о размещении облигаций Компании:

По состоянию на 1 сентября 2009 года Компания зарегистрировала девятнадцать выпусков облигаций (первый, пятый, девятый, одиннадцатый, двенадцатый, пятнадцатый и семнадцатый выпуски погашены), шестнадцатый выпуск находится в стадии размещения, остальные выпуски размещены полностью. Выпуски с девятого по девятнадцатый зарегистрированы в рамках первой облигационной программы на сумму 20 млрд. тенге, второй облигационной программы на сумму 20 млрд. тенге и третьей облигационной программы 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 – 2 952 450 000 (два миллиарда девятьсот пятьдесят два миллиона четыреста пятьдесят 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 2009 года ставка вознаграждения составляет 14.7% .

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 – 14.70 % (четырнадцать целых семь десятых процента годовых) составит 217 005 075,00 тенге (двести семнадцать миллионов пять тысяч семьдесят пять тенге) 00 тиын. Кроме того, первого апреля 2009 года было 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 «Евразийская финансовая служба» г. Алматы, государственная лицензия на занятие аудиторской деятельностью Серия МФЮ №0000026 от 27.12.1999 года).

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

Аудит финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2008 года, проведён компанией KPMG Audit LLC. Анализ финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания» по состоянию 1 января 2009 года проведён на основе аудированной финансовой отчётности, а по состоянию на 1 сентября 2009 года - на основе неаудированной отчётности.

Данные финансовой отчётности Компании

(в тысячах тенге)

№ п/п	Наименование финансового показателя Компании	Сумма по состоянию на 01.01.09	Сумма по состоянию на 01.03.09	Сумма по состоянию на 01.09.09	Изменения с начала 2009 года (в %)	Изменения с 01.03.09 (в %)
I	Активы (балансовая стоимость), в том числе	107 210 470	108 022 548	107 900 188	689 718 (0.64%)	-122 360 (-0.13%)
1.	Высоколиквидные активы, в том числе:	9 003 730	16 691 823	16 218 330	7 214 600 (80.12%)	-473 493 (-2.54%)
	1.1 Вклады и кор.счета в банках	8 953 588	16 640 737	16 165 679	7 212 091 (80.55%)	- 475 058 (-2.85%)
	1.2.Ценные бумаги, предназначенные для торговли	50 142	51 086	52 651	2 419 (4.8%)	1 565 (3.06%)
2.	Прочие ценные бумаги	17 045 942	11 247 177	15 772 978	-1 272 964 (-7.47%)	4 525 801 (40.24%)
3.	Требования к клиентам	71 937 870	72 151 536	68 990 408	-2 947 462 (-4.1%)	-3 161 128 (-4.38%)
4.	Прочие активы	553 399	779 039	744 138	190 739 (34.47%)	-34 901 (-4.48%)
II	Пассивы (балансовая стоимость), в том числе	107 210 470	108 022 548	107 900 188	689 718 (0.64%)	-122 360 (-0.13%)
1.	Обязательства (балансовая стоимость) в т. ч.	76 841 570	81 023 785	80 964 861	4 123 291 (5.37%)	-58 924 (-0.07%)
	1.1 Выпущенные долговые ценные бумаги	52 680 776	53 726 610	53 562 891	882 115 (1.67%)	-163 719 (-0.3%)
	1.2 Прочие привлечённые средства	24 112 902	27 225 761	27 315 182	3 202 280 (13.28%)	89 421 (0.33%)
	1.3 Прочие обязательства	36 458	49 458	61 230	24 772 (67.59%)	11 772 (23.8%)

2.	Собственный капитал, в т. ч.	30 368 900	26 998 763	26 935 327	-3 433 573 (-11.31%)	-63 436 (-0.3%)
	2.1 Уставный капитал (за минусом выкупленных собственных акций)	28 932 661	28 932 661	28 932 661	0	0
	2.2 Резервный капитал Компании	2 337 180	2 337 180	2 598 418	0	261 238 (9.31%)
	2.3 Прочие резервы	- 320 159	- 552 113	- 62 044	258 115 (80.62%)	490 069 (88.72%)
	2.4 Нераспределённый ЧД (непокрытый убыток)	469 140	- 3 138 183	- 3 443 786	-3 912 926 (-734.06%)	-305 603 (-9.7%)

Анализ финансового состояния

Балансовая стоимость активов по состоянию на 01 сентября 2009 года по сравнению с 1 января 2009 года увеличилась на 689 718 тыс. тенге (0.64 %) и составила 107 900 188 тыс. тенге, по сравнению с 1 марта 2009 года уменьшилась на 122 360 тыс. тенге (0.13%). Изменение произошло за счёт увеличения суммы вкладов в корреспондентские счета в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций с начала 2009 года на 7 212 091 тыс. тенге (80.55%) и составила 16 165 679 тыс. тенге. Однако произошло уменьшение суммы прав требований к клиентам с начала 2009 года на 2 947 462 тыс. тенге (4.1%), и составила 68 990 408 тыс. тенге. Необходимо отметить уменьшение балансовой стоимости портфеля ценных бумаг с начала 2009 года на 7.47 % или на 1 272 964 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 сентября 2009 года по сравнению с началом 2009 года не изменилась. Основными статьями активов являются :

- Права требования по ипотечным займам, предоставленным клиентам –63.94%
- Ценные бумаги – 14.67%
- Вклады и корреспондентские счета в банках и в НБРК – 14,98%

Наибольшую долю в структуре активов составляют права требования по ипотечным займам, предоставленным клиентам (займы клиентам), которые снизились с начала года в связи с погашением клиентами ссудной задолженности. Высоколиквидные активы имеют тенденцию к увеличению относительно их размера на начало 2009 года на 80,13%, что свидетельствует о возможности Компании быстрой их реализации для покрытия обязательств в случае их предъявления.

Обязательства Компании по состоянию на 01 сентября 2009 года, по сравнению с 1 марта 2009 года, уменьшились на 122 360 тысяч тенге(-0.13 %) и составили 80 964 861 тысяч тенге. На 1 сентября 2009 года прочие обязательства составили 61 230 тысяч тенге, что больше на 11 772 тысяч тенге (23.8%) аналогичного показателя на 1 марта 2009 года. Основную долю в структуре обязательств Компании составляют выпущенные ею долговые

ценные бумаги – 53 562 891 тыс. тенге (49.64%). Их объем, по сравнению с началом 2009 года, увеличился на 1.67 % за счет новых выпусков.

Уставный капитал Компании, с начала 2009 года не увеличивался и составляет 28 932 661 тыс. тенге. Резервный капитал с начала 2009 года увеличился на 9.31% и составляет 2 598 418 тыс. тенге. Собственный капитал Компании по состоянию на 1 сентября 2009 года, по сравнению с началом года и на первое марта 2009 года, уменьшился на 11,31% и 0,3% соответственно и составил 26 935 327 тыс. тенге. Снижение собственного капитала вызвано ростом, с начала 2009 года, убытков Компании, связанных с выплатой вознаграждений по выпущенным ценным бумагам Компании и отрицательной переоценкой ценных бумаг, находящихся в инвестиционном портфеле Компании, в результате чего, по состоянию на 1 сентября 2009 года, размер собственного капитала уменьшился на 6,9% (1 997 334 тыс. тенге) относительно размера уставного капитала Компании.

Дебиторская и кредиторская задолженности по состоянию на 01 сентября 2009 года составили 723 772 001.43 тенге; 2 390 777 447.18 тенге, а на 1 марта 2009 года – 761 409 541.49 тенге, 3 012 605 346.26 тенге соответственно.

Финансовые коэффициенты

№	Финансовые коэффициенты	01.01.09	01.03.09	01.09.09	Тенденция
1.	Доходность активов (ROA= Чистый доход/Балансовая стоимость активов)	0.44 %	-0.03 %	-3, 19 %	Снижение доходности активов и ее отрицательное значение связаны с ростом убытков Компании с начала 2009 года
2.	Доходность капитала (ROE= Чистый доход/Собственный капитал)	1.54 %	-11.62%	-12.79 %	Снижение доходности и ее отрицательное значение связаны с ростом убытков Компании с начала 2009 года.
3.	Величина собственных оборотных средств (текущие активы-текущие обязательства)	30 368 900 (тыс. тенге)	26 998 763 (тыс. тенге)	26 935 327 (тыс. тенге)	Показатели указывают на наличие функционирующего капитала Компании
4.	Коэффициент текущей ликвидности (тек.активы/тек.обязз-ва)	1.40%	1.33%	1.33%	Компания способна отвечать по своим обязательствам

5.	Мультипликатор капитала (балансовая стоимость активов/Собственный капитал)	3.53 %	4.00%	4.01%	Увеличение показателя на 0,1% на 01.09.09г. по сравнению с 01.03.09г. связано с ростом активов Компании
6.	Коэффициент платежеспособности (Лeverаж) (балансовая стоимость обязательств/Собственный капитал)	2.53 %	3.00%	3.01%	Увеличение коэффициента на 0,1% на 01.09.09г. по сравнению с 01.03.09г. связано с выпуском долговых ценных бумаг Компании.

Результаты проверки:

Проведенный анализ финансового состояния Компании по состоянию на 1 сентября 2009 года свидетельствует об ухудшении ряда финансовых показателей Компании. Однако, Компания своевременно и в полном объеме выполняла обязательства перед кредиторами и держателями облигаций и не допустила ни одного дефолта по выплате вознаграждения и погашения облигаций. Так, Компанией своевременно выплачены вознаграждения по облигациям KZP03Y05C491; KZP02Y09C495 и KZPC4Y10B547 в размерах 275 000 000.00 тенге; 280 495 291 тенге и 180 937 500 тенге соответственно.

Компания имеет функционирующий капитал, ликвидные активы и способна отвечать по своим обязательствам по выплате полугодового купонного вознаграждения перед держателями третьего выпуска агентских ипотечных облигаций (НИН KZ2CKY10A896) АО «Казахстанская Ипотечная Компания».

Начальник Управления операций с капиталом и кастодальных услуг



Сугурбекова Р.К.

Примечание:

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