

Акт проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания»

по состоянию на 01.10.07 г.

г. Алматы

17 октября 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 октября 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 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 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 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 г. ставка вознаграждения составила 12,0%;

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 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 г. ставка вознаграждения составила 12,2%;

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 – 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 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 г. ставка вознаграждения составила 11,7%;

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 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 г. ставка вознаграждения составила 11,59%;

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 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 г. ставка вознаграждения составила 11,59%;

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 01

апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 г. ставка вознаграждения составила 11,3%;

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 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 г. ставка вознаграждения составила 11,3%.

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 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.07 г. по 01.04.08 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.

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 – именные, 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. 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).
- 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 октября 2007 года для предоставления результата проверки Держателям облигаций.

- **Проверяемые документы:**

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

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

	01.01.2007	уд. вес, в %	01.10.2007	уд. вес, в %	изм-я с начала года	изм-я, в %
Наличная валюта						
Вклады и корреспонденты в НБ РК	189 145	0,3%	1 460 809	2,0%	1 271 664	672,3%
Ценные бумаги, предназначенные для торговли (за вычетом резервов на возможные потери)	1 821 903	2,9%	73 533	0,1%	-1 748 370	-96,0%
Вклады и корреспонденты в банках и организациях, осуществл. отдельные виды банковских операций	2 530 205	4,0%	3 136 469	4,4%	606 264	24,0%
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%	53 243 709	74,6%	6 433 219	13,7%
Прочие ценные бумаги (за вычетом резервов на возможные потери)	11 153 566	17,5%	12 017 951	16,8%	864 385	7,7%
Инвестиции в капитал и суборд. долг						
Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	61 246	0,1%	48 138	0,1%	-12 908	-21,1%
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи						
Инвестиционная недвижимость						
Основные средства (за вычетом амортизации)	1 052 731	1,7%	1 278 328	1,8%	225 597	21,4%
Прочие активы (за вычетом резервов на возможные потери)	135 731	0,2%	125 367	0,2%	-10 464	-7,7%
Итого активов	63 755 017	100,0%	71 384 404	100,0%	7 629 387	12,0%
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%	50 519 052	70,8%	6 818 343	15,6%
Прочие привлеченные средства						
Субординированный долг						
Налоговые обязательства						
Прочие обязательства	99 566	0,2%	109 292	0,2%	9 726	9,8%
Итого обязательств	43 800 275	68,7%	50 628 344	70,9%	6 828 069	15,6%
Доля меньшинства						
Итого обязательства с учетом доли меньшинства	43 800 275	68,7%	50 628 344	70,9%	6 828 069	15,6%
Уставный капитал, в том числе:	17 920 000	28,1%	17 920 000	25,1%		
простые акции	17 920 000	28,1%	17 920 000	25,1%		
привилегированные акции						
Премии (Дополнительный оплаченный капитал)						
Изъятый капитал						
Резервный капитал	1 070 957	1,7%	1 937 804	2,7%	866 847	80,9%
Прочие резервы	533				-533	-100%
Нераспред. чистый доход (непокр. убыток)	963 252	1,5%	898 256	1,3%	-64 996	-6,7%
Нераспред. доход (непокр. убыток)	89				-89	-100%

предыдущих лет						
Нераспредел. доход (непокр. убыток) отчетного периода	963 163	1,5%	898 256	1,3%	-64 907	-6,7%
Итого собственный капитал:	19 954 742	31,3%	20 756 060	29,1%	801 318	4,0%
Итого собственного капитала и обязательств:	63 755 017	100,0%	71 384 404	100,0%	7 629 387	12,0%

Активы компании с начала 2007 года увеличились на 7 629 387 тыс. тенге, или 12,0%, и составили 71 384 404 тыс. тенге. Основной прирост произошел за счет увеличения прочих требований к клиентам (на 6 433 219 тыс. тенге, или 13,7%). Также увеличились вклады и корреспондентские счета в НБ РК (на 1 271 664 тыс. тенге, или в 7,7 раза), вклады и корреспондентские счета в других банках (на 606 264 тыс. тенге или 24,0%) и прочие ценные бумаги (на 864 385 тыс. тенге, или 7,7%). Одновременно уменьшился объем ценных бумаг, предназначенных для торговли - на 1 748 370 тыс. тенге или на 96%.

Обязательства компании с начала года увеличились на 6 828 069 тыс. тенге, или 15,6%, изменение произошло в основном за счет прироста обязательств по долговым ценным бумагам (на 6 818 343 тыс. тенге, или 15,6%).

Собственный капитал компании за 9 месяцев 2007 года увеличился на 801 318 тыс. тенге, или на 4,0%. Прирост произошел в основном за счет нераспределенной прибыли отчетного периода в размере 898 256 тыс. тенге.

2. Анализ финансовых результатов:

в тыс. тенге

Наименование статьи	на 01.10.2006 г.	на 01.10.2007 г.	(+/-)	(+/-), %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	3 914 906	4 651 958	737 052	18,8%
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	2 345 114	2 924 826	579 712	24,7%
Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения до формирования резерва на возможные потери по займам	1 569 792	1 727 132	157 340	10,0%
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по займам	-4 474	-107 705	-103 231	2307,4%
Чистый доход (убыток) связанный с получением вознаграждения	1 565 318	1 619 427	54 109	3,5%
Чистый доход (убыток), не связанный с получением вознаграждения	0	-37 738	-37 738	
Общие и административные расходы	486 746	570 275	83 529	17,2%
Расходы от реализации нефинансовых активов и передачи активов				
Прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	148 455	111 831	-36 624	-24,7%
Прибыль (убыток) до формирования резервов по прочим операциям и налогообложения	738 903	899 583	160 680	21,7%
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по прочим операциям	0	-2 317	-2 317	
Непредвиденные доходы (убытки)	16 145	990	-15 155	-93,9%
Прибыль (убыток) до налогообложения	755 048	898 256	143 208	19,0%
Корпоративный подоходный налог				
Доля меньшинства				

Итого чистая прибыль (убыток)	755 048	898 256	143 208	19,0%
-------------------------------	---------	---------	---------	-------

Чистая прибыль Компании за 9 месяцев 2007 года составила 898 256 тыс. тенге, что на 19,0% превышает прибыль за аналогичный период 2006 года. Доходы и расходы Компании имеют тенденцию к повышению.

Финансовые коэффициенты на 01.10.07 г.

Коэффициенты	01.01.07	01.10.07	Описание
Чистый доход, тыс. тенге	963 163	898 256	Положительная динамика чистого дохода – чистая прибыль за 9 месяцев 2007 года на 19,0% выше показателя за аналогичный период 2006 г.
ROA (Доходность активов), %	1,51%	1,70%	Показатели доходности улучшились по сравнению с началом года, что свидетельствует о повышении эффективности деятельности компании
ROE (Доходность капитала), %	4,83%	5,85%	
Собственный капитал на активы, %	31,3%	29,1%	Уровень собственного капитала незначительно уменьшился, однако по-прежнему находится на высоком уровне, что свидетельствует об устойчивом финансовом состоянии компании.
Работающие активы, %	98,04%	97,97%	доля работающих активов остается на довольно высоком уровне, что свидетельствует об эффективности их использования
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	7,12%	6,54%	низкий коэффициент ликвидности связан с особенностью деятельности компании

Результат проверки:

Проведенный анализ финансового состояния Компании на 01 октября 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.