

**Акт проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания»  
по состоянию на 01.10.08 г.**

г. Алматы

30 октября 2008 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 2008 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 01.10.08 г. 91,36% от общего количества размещенных акций принадлежало Комитету государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан, 5,19% акций – АО «Halyk Finance».

• **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 1,8%, и пересматривается 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.08 г. по 01.04.09 г. ставка вознаграждения составила 19,0%;
- 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 – 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 01.10.08 г. по 01.04.09 г. ставка вознаграждения составила 19,2%;
- 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 – 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 01.10.08 г. по 01.04.09 г. ставка вознаграждения составила 18,7%;
- 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 – 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 01.10.08 г. по 01.04.09 г. ставка вознаграждения составила 18,59%;

#### **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 – 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 01.10.08 г. по 01.04.09 г. ставка вознаграждения составила 18,59%;

#### **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 – 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 01.10.08 г. по 01.04.09 г. ставка вознаграждения составила 18,3%;
- 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 – 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 01.10.08 г. по 01.04.09 г. ставка вознаграждения составила 18,3%.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

#### **Девятый выпуск (KZPC1Y03B142):**

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 01.10.08 г. по 01.04.09 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, М – 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).
- 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 октября 2008 года для предоставления результата проверки держателям облигаций.

#### **• Проверяемые документы:**

1. Бухгалтерский баланс на 01 января 2008 года, 01 октября 2008 года;
2. Отчет о доходах и расходах на 01 октября 2007 года, 01 октября 2008 года.

## Анализ финансового состояния

### 1. Финансовая отчетность

В ТЫС. ТЕНГЕ

активы	01.01.2008	уд. вес, в %	01.10.2008	уд. вес, в %	изм-я с начала года	изм-я, в %
Деньги и денежные эквиваленты						
Вклады и коррсчета в НБ РК	428 308	0.4%	6 193 654	5,8%	5 765 346	1346,1%
Ценные бумаги для торговли (за вычетом резервов)	72 879	0.1%	50 755	0,1%	-22 124	-30,4%
Вклады и коррсчета в банках и фин. организациях	16 814 949	16.0%	11 139 002	10,4%	-5 675 947	-33,8%
Займы и финансовая аренда (за вычетом резервов)						
Прочие требования к клиентам (за вычетом резервов)	59 852 536	56.9%	66 643 135	62,2%	6 790 599	11,4%
Прочие ценные бумаги (за вычетом резервов)	26 366 671	25.1%	19 801 595	18,5%	-6 565 076	-24,9%
Инвестиции в капитал и субординированный долг			775 373	0,7%	775 373	
Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	154 118	0.2%	98 755	0,1%	-55 363	-35,9%
Основные средства (за вычетом амортизации)	1 204 526	1.2%	1 095 242	1,0%	-109 284	-9,1%
Прочие активы (за вычетом резервов)	231 030	0.2%	1 348 624	1,3%	1 117 594	483,7%
<b>Итого активов</b>	<b>105 125 017</b>	<b>100.0%</b>	<b>107 146 135</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 021 118</b>	<b>1,9%</b>
пассивы	01.01.2008	уд. вес, в %	01.10.2008	уд. вес, в %	изм-я с начала года	изм-я, в %
Вклады банков и фин. организаций						
Вклады и текущие счета физических и юридических лиц						
Задолженность перед Правительством РК						
Задолженность перед банками и фин. организациями						
Выпущенные долговые ценные бумаги	53 490 593	50.9%	50 685 022	47,3%	-2 805 571	-5,2%
Прочие привлеченные средства	22 284 763	21.2%	24 242 312	22,6%	1 957 549	8,8%
Субординированный долг						
Налоговые обязательства			174 033	0,2%	174 033	
Прочие обязательства	113 107	0.1%	159 734	0,1%	46 627	41,2%
<b>Итого Обязательства</b>	<b>75 888 463</b>	<b>72.2%</b>	<b>75 261 101</b>	<b>70,2%</b>	<b>-627 362</b>	<b>-0,8%</b>
Уставный капитал	26 420 000	25.1%	28 932 661	27,0%	2 512 661	9,5%
Изъятый капитал			-17 839		-17 839	
Резервный капитал	1 937 804	1.8%	2 377 180	2,2%	439 376	22,7%
Прочие резервы						
Чистая прибыль (убыток)	878 750	0.8%	539 032	0,6%	-285 718	-32,5%
Нераспред. доход (непокрытый убыток) прошлых лет						
Нераспред. доход (непокрытый убыток) отчетного периода	878 750	0.8%	539 032	0,6%	-285 718	-32,5%
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>29 236 554</b>	<b>27.8%</b>	<b>31 885 034</b>	<b>29,8%</b>	<b>2 648 480</b>	<b>9,1%</b>

<b>Итого собственного капитала и обязательств:</b>	<b>105 125 017</b>	<b>100,0%</b>	<b>107 146 135</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 021 118</b>	<b>1,9%</b>
--	--------------------	---------------	--------------------	---------------	------------------	-------------

Наблюдается незначительный рост активов компании – по сравнению с началом 2008 года они увеличились на 2,02 млрд. тенге, или 1,9%. В структуре активов произошли следующие изменения – уменьшились вклады и корсчета в банках и финансовых организациях (на 5,68 млрд. тенге, или 33,8%) и прочие ценные бумаги (на 6,57 млрд. тенге, или 24,9%), увеличились вклады и корсчета в НБ РК (на 5,77 млрд. тенге, или в 14,5 раз), прочие требования к клиентам (на 6,79 млрд. тенге, или 11,4%), прочие активы (на 1,12 млрд. тенге, или в 5,8 раз), а также инвестиции в капитал и субординированный долг (на 0,78 млрд. тенге).

Обязательства компании с начала 2008 года на 0,63 млрд. тенге, или 0,8%. При этом обязательства по выпущенным долговым ценным бумагам снизились на 2,81 млрд. тенге, или 5,2%, а прочие привлеченные средства, напротив, увеличились на 1,96 млрд. тенге, или 8,8%.

Собственный капитал компании за 9 месяцев 2008 года увеличился на 2,65 млрд. тенге, или 9,1%, за счёт роста уставного капитала (на 2,51 млрд. тенге, или 9,5%) и полученной в отчетном периоде прибыли.

## 2. Анализ финансовых результатов:

в тыс. тенге

	на 01.10.2007 г.	на 01.10.2008 г.	(+/-)	(+/-), %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	4 651 959	6 747 623	2 095 664	45,0%
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	2 924 826	5 117 324	2 192 498	75,0%
<b>Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения, до формирования резервов на потери по займам</b>	<b>1 727 133</b>	<b>1 630 299</b>	<b>-96 834</b>	<b>-5,6%</b>
Резервы (восстановление резервов) на потери по займам	-107 705	-11 722	95 983	-89,1%
<b>Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения</b>	<b>1 619 428</b>	<b>1 618 577</b>	<b>-851</b>	<b>-0,1%</b>
<b>Чистый доход (убыток), не связанный с получением вознаграждения</b>	<b>-37 738</b>	<b>143 196</b>	<b>180 934</b>	<b>-479,4%</b>
Общие и административные расходы	570 275	972 257	401 982	70,5%
Расходы от реализации нефинансовых активов и передачи активов		1 213	1 213	
Прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	111 832	166 470	54 638	48,9%
<b>Прибыль (убыток) до формирования резервов по прочим операциям и до налогообложения</b>	<b>899 583</b>	<b>621 833</b>	<b>-277 750</b>	<b>-30,9%</b>
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по прочим операциям	-2 317	-164	2 153	-92,9%
Непредвиденные доходы (убытки)	990	1 834	844	85,3%
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>898 256</b>	<b>623 503</b>	<b>-274 753</b>	<b>-30,6%</b>
Корпоративный подоходный налог		30 471	30 471	
<b>Чистый доход (убыток) до доли меньшинства</b>	<b>898 256</b>	<b>593 032</b>	<b>-305 224</b>	<b>-34,0%</b>
Доля меньшинства				
<b>Итого чистая прибыль (убыток)</b>	<b>898 256</b>	<b>593 032</b>	<b>-305 224</b>	<b>-34,0%</b>



Чистая прибыль компании за 9 месяцев 2008 года составила 0,59 млрд. тенге, уменьшившись по сравнению с аналогичным периодом 2007 года на 34,0%. Снижение прибыли связано с ростом расходов компании.

#### Финансовые коэффициенты на 01.10.08 г.

Коэффициенты	01.01.08	01.10.08	Описание
Чистый доход, тыс. тенге	878 750	593 032	Чистая прибыль за 9 месяцев 2008 года снизилась на 34,0% по сравнению с аналогичным периодом 2007 года.
ROA (Доходность активов), %	0,84%	0,75%	Отрицательная динамика показателей рентабельности связана со снижением чистой прибыли компании.
ROE (Доходность капитала), %	3,01%	2,51%	
Собственный капитал на активы, %	27,76%	29,76%	Уровень собственного капитала находится на высоком уровне, что свидетельствует об устойчивом финансовом состоянии компании
Работающие активы, %	98,49%	96,90%	Доля работающих активов несколько снизилась с начала 2008 года, однако остается на очень высоком уровне, что свидетельствует об эффективности их использования
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	16,47%	16,22%	Коэффициент ликвидности на 01.10.08 г. незначительно снизился по сравнению с началом 2008 года.

#### Результат проверки:

Проведенный анализ финансового состояния Компании на 01 октября 2008 года свидетельствует об ее устойчивости и платежеспособности. Компания способна отвечать по своим обязательствам перед держателями облигаций.

И.о. начальника Управления финансовых рисков  
Департамента анализа и управления рисками  
АО «Банк ЦентрКредит»



Дюсембекова Д.М.

Примечание: ответственность за составление документов, подтверждающих финансовое состояние Компании, несет руководство Компании.