

**АКТ**  
**проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания»**  
**по состоянию на 1 сентября 2008 года**

г. Алматы

19 сентября 2008 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 сентября 2008 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).

Приказом министерства финансов Республики Казахстан от 26 ноября 2007 года № 415 принято решение увеличить уставный капитал Компании на 8.5 млрд. тенге и определить уставный капитал в размере 26.4 млрд. тенге.

Тринадцатого декабря 2007 года Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций произведена государственная регистрация выпуска объявленных акций Компании. Акции Компании присвоен национальный идентификационный номер KZ1C45320013, выпуск внесён в Государственный реестр эмиссионных ценных бумаг под номером А 4352. Двадцать четвёртого декабря 2007 года Министерством Финансов РК оплачены 850 000 штук акций Компании на сумму 8.5 млрд тенге. Ценные бумаги зачислены на счёт единственного акционера Компании –Министерства Финансов РК в системе реестров держателей акций.

Тридцать первого марта 2008 года в торговой системе KASE на СТП РФЦА было размещено 250 000 простых именных акций АО «Казахстанская Ипотечная Компания» по

цене 10.050-10.060.00 тенге за штуку на сумму 2 512 661 050, 00 тенге. В апреле 2008 года Компания выкупила акции на сумму 17 838 750.00 тенге.

Оплаченный уставный капитал Компании составляет 28 914 822 000.00 (двадцать восемь миллиардов девятьсот четырнадцать миллионов восемьсот двадцать два тенге) 00 тиын.

Таким образом, количество объявленных акций – 2 906 200, количество размещённых акций – 2 892 000, количество выкупленных акций – 1 775 штук.

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:

займные 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.

Десятого декабря 2007 года Компанией было подписано Кредитное соглашение с инвестиционным банком «Credit Suisse» на сумму 100.00 млн. долларов США, которое является дебютной сделкой Компании на международном рынке.

Двадцать девятого июля 2008 года было подписано дополнительное соглашение к кредитному соглашению, заключенному с инвестиционным банком Credit Suisse на сумму 100,0 млн долларов, об изменении базовых параметров займа:

- валюта займа - японская йена;
- сумма займа - 10 715 000 000,00 японских йен;
- ставка вознаграждения - 6,4 % годовых.

Двадцать седьмого декабря 2007 года Правительство РК предоставило Компании бюджетный кредит в размере 12 000 000 000 (двенадцать миллиардов) тенге на условиях срочности, платности и возвратности сроком на 20 (двадцать) лет по ставке вознаграждения равной 0.1% годовых, в соответствии с Постановлением Правительства РК №1295 от 26 декабря 2007 года «Об определении условий предоставления бюджетного кредита акционерному обществу «Казахстанская Ипотечная Компания» и о внесении изменений в постановление Правительства Республики Казахстан» № 402 от 16 мая 2006 года.

#### **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 2008 года
- Отчёт о доходах и расходах на 01 января и 01 сентября 2008 года
- Расшифровка текущей дебиторской и кредиторской задолженностей на 01 января и 1 сентября 2008 года

### Сведения о размещении облигаций Компании:

По состоянию на 1 сентября 2008 года Компания зарегистрировала девятнадцать выпусков облигаций : первый (KZ2CKY03A676), девятый (KZPC1Y03B142), с тринадцатого по пятнадцатый (KZPC3M07B142, KZPC4M12B140, KZPC3Y01B548) выпуски погашены, выпуски со второго по восьмой (KZ2CKY10A853, KZ2CKY10A986, KZ2CKY10B075, KZ2CKY05B216, KZ2CKY07B220, KZ2CKY07B303, KZ2CKY10B315), десятый (KZPC2Y05B145), одиннадцатый (KZPC1Y10B543) и двенадцатый (KZPC2Y12B547) размещены полностью, шестнадцатый (KZPC4Y10B547) и девятнадцатый (KZP03Y05C491) выпуски находятся в стадии размещения, семнадцатый (KZPC1M12C490) и восемнадцатый (KZP02Y09C495) выпуски не размещены. Также зарегистрированы облигационные программы: первая программа на сумму 20 млрд. тенге, вторая программа на сумму 20 млрд. тенге и третья программа 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** – 3 280 500 000 (три миллиарда двести восемьдесят миллионов пятьсот 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 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.

Сумма выплаты купонного вознаграждения по третьему выпуску ипотечных агентских облигаций (KZ2CKY10A986; ставка вознаграждения – 16.70 % (шестнадцать целых семь десятых процента годовых)) составит 273 921 750,00 тенге (двести семьдесят три миллиона девятьсот двадцать одна тысяча семьсот пятьдесят тенге) 00 тиын.

### Сведения об аудиторской компании, осуществляющей контроль за состоянием заложенного имущества Компании

Контроль за состоянием заложенного имущества осуществляет аудиторская компания ТОО «Инаудит» г. Алматы, лицензия Министерства финансов Республики Казахстан на осуществление аудиторской деятельности от 17.06.2000 года №0000138)

**Объект проверки:** Финансовое состояние компании по состоянию на 1 января и 1 сентября 2008 года.

Аудит финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2007 года, проведён компанией KPMG Audit LLC. Анализ финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания» проведён по состоянию 1 января 2008 года на основе аудированной финансовой отчётности, а на 1 сентября 2008 года на основе неаудированной отчётности.

### Данные финансовой отчётности Компании по состоянию на 01.01.08 и 01.09.08

№ п/п	Наименование финансового показателя Компании	Сумма по состоянию на 01.01.08 (тыс.тенге)	Сумма по состоянию на 01.09.08 (тыс. тенге)
I	<b>Активы</b> (балансовая стоимость)	105 125 017	106 950 991
1.	Высоколиквидные активы, в том числе:	16 960 707	11 096 467
	1.1 Вклады и кор.счета в банках	16 887 828	11 046 223
	1.2.Ценные бумаги, предназначенные для торговли	72 879	50 244
2.	Прочие ценные бумаги	26 366 671	20 412 120
3.	Требования к клиентам	59 852 536	66 565 794
4.	Прочие активы	231 030	1 372 039
II	<b>Пассивы</b> (балансовая стоимость)	105 125 017	106 950 991
1.	<b>Обязательства</b> (балансовая стоимость) в т. ч.	75 888 463	75 129 807
	1.1 Выпущенные долговые ценные бумаги	53 490 593	50 319 723
	1.2 Прочие привлечённые средства	22 284 763	24 150 712
	1.3 Прочие обязательства	113 107	518 234

2.	<b>Собственный капитал, в т. ч.</b>	29 236 554	31 821 184
	2.1 Уставный капитал (за минусом выкупленных собственных акций)	26 420 000	28 914 822
	2.2 Резервный капитал Компании	1 937 804	2 377 180
	2.3 Прочие резервы	0	0
	2.4 Нераспределённый ЧД (непокрытый убыток)	878 750	529 182

### Анализ финансового состояния

Балансовая стоимость активов по состоянию на 01 сентября 2008 года по сравнению с 1 января 2008 года увеличилась на 1 826 тыс. тенге (+1.74 %) и составила 106 950 991 тыс. тенге. Произошло уменьшение балансовой стоимости портфеля ценных бумаг на 22.61 % или на 5 977 186 тыс. тенге за счёт погашения ценных бумаг, находящихся в портфеле Компании и амортизации премии, образовавшейся при приобретении ценных бумаг Компанией. Кроме того, сумма прав требований к клиентам с начала 2008 года увеличилась - на 6 713 258 тыс. тенге (11.2%), и составила 66 565 794 тыс. тенге, что свидетельствует о расширении деятельности Компании.

Структура активов по состоянию на 01 сентября 2008 года по сравнению с началом 2008 года существенно не изменилась, основными статьями активов являются следующие статьи:

- Права требования по ипотечным займам, предоставленным клиентам – 62, 24%
- Ценные бумаги – 19.13%
- Вклады и корреспондентские счета в банках и в НБРК – 10.33%

По состоянию на 1 сентября 2008 года в структуре активов наибольшую долю составляют права требования по ипотечным займам, предоставленным клиентам (займы клиентам). Займы клиентам состоят из займов, выкупленных у коммерческих банков и организаций, осуществляющих кредитную деятельность на территории Республики Казахстан. Портфель займов состоит из ипотечных займов, деноминированных в тенге и предоставленных физическим лицам, гражданам Республики Казахстан. Возврат суммы ссудной задолженности по займам обеспечен недвижимостью. В соответствии с условиями выкупа займов в случае невыполнения заемщиком обязательств по погашению ссудной задолженности, заём, выкупленный у банка, подлежит обязательному обратному выкупу банком, ранее предоставившим заём.

По состоянию на 1 сентября 2008 года на обязательства приходится 70.25%, на собственный капитал – 29.75% от стоимости пассивов. Эти же показатели на 01 января 2008 года составили соответственно 72.19% и 27.81%. В составе обязательств на 01 сентября 2008 года основную часть составляют выпущенные долговые ценные бумаги – 50 319 723 тыс. тенге (66.98%). По сравнению с началом 2008 года по состоянию на 01 сентября 2008 года сумма выпущенных долговых ценных бумаг Компании уменьшилась на 5.93 % или на 3 170 870 тыс. тенге, что связано с погашением дисконтных облигаций Компании.

Оплаченный уставный капитал с апреля 2008 года составляет 28 914 822 тыс. тенге. Увеличение по сравнению с 1 января 2008 года составило 2 494 822 тыс. тенге (9.44%). На 01 сентября 2008 года резервный капитал составил 2 377 180 тыс. тенге и увеличился по сравнению с началом 2008 года на 439 376 тыс. тенге (22.7%). Собственный капитал по состоянию на 1 сентября 2008 года увеличился на 2 584 630 тыс. тенге (8.84%) по сравнению с началом года и составил 31 821 184 тыс. тенге. Рост собственного капитала Компании на 01 сентября 2008 года по сравнению с началом 2008 года произошел за счёт роста уставного капитала на 2 494 822 тыс. тенге или на 9.44 % в связи размещением 31 марта 2008 года 250 000 штук простых именных акций. Увеличение собственного капитала произошло также за счёт роста резервного капитала, который на 1 сентября 2008 года составил 2 377 180 тыс. тенге, что превышает аналогичный показатель на начало года на 439 376 тыс. тенге(22.67%).

Чистая прибыль на 1 сентября 2008 года составила 529 182 тыс. тенге, что в сравнении с 01 января 2008 года меньше на 349 568 тыс. тенге (39.78%).

Дебиторская и кредиторская задолженности по состоянию на 1 сентября 2008 года составили 1 080 701 тыс. тенге и 3 165 613 тыс. тенге соответственно.

### Финансовые коэффициенты

№	Финансовые коэффициенты	01.01.07	01.03.07	01.01.08	01.09.08	Тенденция
1.	Доходность активов (ROA= Чистый доход/Балансовая стоимость активов)	1.51 %	1.79 %	0.84%	0,49%	Снижение ROA связано с увеличением активов и их низкой доходностью
2.	Доходность капитала (ROE= Чистый доход/Собственный капитал)	4.8 %	5.7 %	3.00%	1.66%	Снижение ROE связано с низкой доходностью ценных бумаг и вкладов и ростом уставного капитала
3.	Величина собственных оборотных средств (текущие активы-текущие обязательства)	19 954 742 тыс.тенге	20 159 39 тыс тенге	29 236 554 тыс. тенге	31 821 184 тыс. тенге	Увеличение указывает на наличие функционирующего капитала Компании
4.	Коэффициент текущей ликвидности (текущие активы/текущие обязательства)	1.45%	1.45%	1.39%	1.42%	Компания способна отвечать по своим обязательствам

5.	Мультипликатор капитала (балансовая стоимость активов/Собственный Капитал)	3.19 %	3.2 %	3.6%	3.36%	Снижение доходности капитала Компании
6.	Коэффициент платежеспособности (Лeverаж) (балансовая стоимость обязательств/Собственный Капитал)	2.19 %	2.22 %	2.6%	2.36%	Увеличение коэффициента связано с ростом обязательств компании

### Результаты проверки:

Проведенный анализ финансового состояния Компании на 1 сентября 2008 года показывает динамику роста активов, обязательств и собственного капитала компании и свидетельствует об ее устойчивости и платежеспособности. Все коэффициенты имеют предельно допустимые значения, хотя некоторые из них имеют тенденцию к понижению. Показатели доходности в 2008 году снизились, что связано с уменьшением размера чистой прибыли, ростом собственного капитала и активов компании. Кроме того, на коэффициенты повлиял выпуск дополнительного размещения простых акций на 2 512 661 тыс. тенге.

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 «БТА Банк»**



**Сугурбекова Р.К.**

Примечание:

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