

## Акт проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания»

по состоянию на 01.07.08 г.

г. Алматы

25 июля 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 июля 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 01.07.08 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 – 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 01.04.08 г. по 01.10.08 г. ставка вознаграждения составила 16,5%;
- 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 – 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 01.04.08 г. по 01.10.08 г. ставка вознаграждения составила 16,7%;
- 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 01.04.08 г. по 01.10.08 г. ставка вознаграждения составила 16,2%;
- 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 01.04.08 г. по 01.10.08 г. ставка вознаграждения составила 16,09%;

#### **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 01.04.08 г. по 01.10.08 г. ставка вознаграждения составила 16,09%;

#### **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 01.04.08 г. по 01.10.08 г. ставка вознаграждения составила 15,8%;
- 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 01.04.08 г. по 01.10.08 г. ставка вознаграждения составила 15,8%.
- 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 – 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 01.04.08 г. по 01.10.08 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):**

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 – 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, 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 – 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.

#### **Восемнадцатый выпуск (KZPC3Y03B492):**

- 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 – 3 (три) года с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 01 декабря 2007 года;
- д) ставка вознаграждения – фиксированная, 7,5%; 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 июля 2008 года для предоставления результата проверки держателям облигаций.

#### **• Проверяемые документы:**

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

## Анализ финансового состояния

### 1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

активы	01.01.2008	уд. вес, в %	01.07.2008	уд. вес, в %	изм-я с начала года	изм-я, в %
Наличная валюта						
Вклады и коррсчета в НБ РК	428 308	0.4%	7 601 657	7.4%	7 173 349	1674.8%
Ценные бумаги для торговли (за вычетом резервов)	72 879	0.1%	49 710	0.0%	-23 169	-31.8%
Вклады и коррсчета в банках и фин. организациях	16 814 949	16.0%	10 379 637	10.1%	-6 435 312	-38.3%
Займы и финансовая аренда (за вычетом резервов)						
Прочие требования к клиентам (за вычетом резервов)	59 852 536	56.9%	66 401 457	64.6%	6 548 921	10.9%
Прочие ценные бумаги (за вычетом резервов)	26 366 671	25.1%	15 990 164	15.5%	-10 376 507	-39.4%
Инвестиции в капитал и субординированный долг						
Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	154 118	0.2%	116 783	0.1%	-37 335	-24.2%
Основные средства (за вычетом амортизации)	1 204 526	1.2%	1 131 372	1.1%	-73 154	-6.1%
Прочие активы (за вычетом резервов)	231 030	0.2%	1 192 586	1.2%	961 556	416.2%
<b>Итого активов</b>	<b>105 125 017</b>	<b>100.0%</b>	<b>102 863 366</b>	<b>100.0%</b>	<b>-2 261 651</b>	<b>-2.2%</b>
пассивы	01.01.2008	уд. вес, в %	01.07.2008	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%	46 901 573	45.6%	-6 589 020	-12.3%
Прочие привлеченные средства	22 284 763	21.2%	24 118 331	23.4%	1 833 568	8.2%
Субординированный долг						
Налоговые обязательства			148 007	0.1%	148 007	
Прочие обязательства	113 107	0.1%	105 033	0.1%	-8 074	-7.1%
<b>Итого Обязательства</b>	<b>75 888 463</b>	<b>72.2%</b>	<b>71 272 944</b>	<b>69.3%</b>	<b>-4 615 519</b>	<b>-6.1%</b>
Уставный капитал	26 420 000	25.1%	28 914 822	28.1%	2 494 822	9.4%
Резервный капитал	1 937 804	1.8%	2 377 180	2.3%	439 376	22.7%
Прочие резервы						
Чистая прибыль (убыток)	878 750	0.8%	298 420	0.3%	-580 330	-66.0%
Нераспред. доход (непокрытый убыток) прошлых лет						
Нераспред. доход (непокрытый убыток) отчетного периода	878 750	0.8%	298 420	0.3%	-580 330	-66.0%
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>29 236 554</b>	<b>27.8%</b>	<b>31 590 422</b>	<b>30.7%</b>	<b>2 353 868</b>	<b>8.1%</b>

Итого собственного капитала и обязательств:	105 125 017	100.0%	102 863 366	100%	-2 261 651	-2.2%
---	-------------	--------	-------------	------	------------	-------

Активы компании за первое полугодие 2008 года уменьшились на 2,26 млрд. тенге, или 2,2%. Снижение активов связано с уменьшением прочих ценных бумаг (на 10,38 млрд. тенге, или 39,4%) и вкладов и коррсчетов в банках (на 6,44 млрд. тенге, или 38,3%). Одновременно увеличились прочие требования к клиентам (на 6,55 млрд. тенге, или 10,9%) и вклады и коррсчета в НБ РК (на 7,17 млрд. тенге, или почти в 18 раз).

Причиной снижения активов компании стало погашение обязательств по выпущенным долговым ценным бумагам (на 6,59 млрд. тенге, или 12,3%). Данное уменьшение обязательств было частично компенсировано за счет увеличения прочих привлеченных средств (на 1,83 млрд. тенге, или 8,2%).

Собственный капитал компании за 1-е полугодие 2008 года вырос на 2,35 млрд. тенге, или 8,1%, за счет увеличения уставного капитала (в марте 2008 года 250 тыс. акций компании были размещены на РФЦА).

## 2. Анализ финансовых результатов:

В тыс. тенге

	на 01.07.2007 г.	на 01.07.2008 г.	(+/-)	(+/-), %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	3 073 812	4 354 565	1 280 753	41.7%
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	1 904 897	3 269 587	1 364 690	71.6%
<b>Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения, до формирования резервов на потери по займам</b>	<b>1 168 915</b>	<b>1 084 978</b>	<b>-83 937</b>	<b>-7.2%</b>
Резервы (восстановление резервов) на потери по займам	-39 034	41 961	80 995	207.5%
<b>Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения</b>	<b>1 129 881</b>	<b>1 126 939</b>	<b>-2 942</b>	<b>-0.3%</b>
<b>Чистый доход (убыток), не связанный с получением вознаграждения</b>	<b>7 116</b>	<b>-41 937</b>	<b>-49 053</b>	<b>689.3%</b>
Общие и административные расходы	390 694	696 785	306 091	78.3%
Прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения	88 363	69 274	-19 089	-21.6%
<b>Прибыль (убыток) до формирования резервов по прочим операциям и до налогообложения</b>	<b>657 940</b>	<b>318 943</b>	<b>-338 997</b>	<b>-51.5%</b>
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по прочим операциям	-123 750	0	123 750	100.0%
Непредвиденные доходы (убытки)	12 622	1 511	-11 111	-88.0%
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>546 812</b>	<b>320 454</b>	<b>-226 358</b>	<b>-41.4%</b>
Корпоративный подоходный налог	0	22 034	22 034	
<b>Чистый доход (убыток) до доли меньшинства</b>	<b>546 812</b>	<b>298 420</b>	<b>-248 392</b>	<b>-45.4%</b>
Доля меньшинства	0	0	0	
<b>Итого чистая прибыль (убыток)</b>	<b>546 812</b>	<b>298 420</b>	<b>-248 392</b>	<b>-45.4%</b>

Чистая прибыль компании за 1-е полугодие 2008 года составила 0,30 млрд. тенге, уменьшившись по сравнению с аналогичным периодом 2007 года на 45,4%. Снижение прибыли связано с ростом расходов компании.



**Финансовые коэффициенты на 01.07.08 г.**

Коэффициенты	01.01.08	01.07.08	Описание
Чистый доход, тыс. тенге	878 750	298 420	Чистая прибыль за 1-е полугодие 2008 года снизилась на 45,4% по сравнению с аналогичным периодом 2007 года.
ROA (Доходность активов), %	0,84%	0,58%	Отрицательная динамика показателей рентабельности связана со снижением чистой прибыли компании.
ROE (Доходность капитала), %	3,01%	1,89%	
Собственный капитал на активы, %	27,76%	30,71%	Уровень собственного капитала находится на высоком уровне, что свидетельствует об устойчивом финансовом состоянии компании
Работающие активы, %	98,49%	97,63%	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%	17,53%	Коэффициент ликвидности на 01.07.08 г. увеличился по сравнению с началом 2008 года, что является положительным моментом

**Результат проверки:**

Проведенный анализ финансового состояния Компании на 01 июля 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.