

Акт проверки финансового состояния
АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»
по состоянию на 01.01.11 г.

г. Алматы

03 августа 2011 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 января 2011 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 крупным 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 01.07.11 г. 91,36 % от общего количества размещенных акций принадлежало Комитету 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 № 5.1.69 от 12.04.2010 г. на проведение заемных операций в национальной валюте – предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности.

• **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.

Международным рейтинговым агентством Moody's Investors Service Компании присвоен долгосрочный рейтинг эмитента в местной валюте на уровне B1, прогноз – «негативный».

• **Информация о выпусках облигаций:**

KZ2C0Y10A857:

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 0,8%, и пересматривается 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.04.11 г. по 01.10.11 г. ставка вознаграждения составила 9,40 %;

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZ2C0Y10A980:

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 01.04.11 г. по 01.10.11 г. ставка вознаграждения составила 9,60 %;

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZ2C0Y10B079:

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 01.04.11 г. по 01.10.11 г. ставка вознаграждения составила 9,1 %;

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZ2CK0Y07B307:

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 01.04.11 г. по 01.10.11 г. ставка вознаграждения составила 8,7 %;

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

KZ2C0Y10B319:

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 01.04.11 г. по 01.10.11 г. ставка вознаграждения составила 8,7 %.

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

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 6,90 %;

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

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 10.04.11 г. по 09.10.11 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.

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, M – фиксированная маржа. Верхний предел ставки вознаграждения по облигациям – 7,5% годовых. В настоящее время ставка вознаграждения составляет 7,5 %.

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). В настоящее время ставка вознаграждения составляет 9,0 %.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

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, 11,00 %; 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.

KZP04Y04C492:

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 с даты начала обращения облигаций;

г) дата начала обращения облигаций – 15 июля 2009 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 – 11,0% 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). Ставка вознаграждения пересматривается 15 июля и 15 января каждого календарного года. В настоящее время ставка вознаграждения составляет 11,0 %.

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

KZP05Y06C494:

а) общий объем выпуска – 8 000 000 000 (восемь миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 8 000 000 000 (восемь миллиардов) штук;

б) вид облигаций – купонные, с обеспечением.

в) срок обращения – 6 (шесть) лет с даты начала обращения облигаций;

г) дата начала обращения облигаций – 10 декабря 2009 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 – 11,0 % 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). Ставка вознаграждения пересматривается 10 июня и 10 декабря каждого календарного года. В настоящее время ставка вознаграждения составляет 11,0 %.

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

KZ2COY08D913:

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 – обеспеченные купонные облигации.

- в) срок обращения – 8 (восемь) лет с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 23 декабря 2010 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая. На первый купонный период ставка вознаграждения составляет 8,0 % годовых. Начиная со второго – ставка вознаграждения плавающая, рассчитывается как: /базисный индекс/ плюс 1,0 % фиксированная маржа. За базисный индекс принимается ставка рефинансирования Национального Банка Республики Казахстан, действующая на дату пересмотра. Верхний предел купонной ставки вознаграждения составляет 10,0 %; нижний предел купонной ставки вознаграждения составляет 6,0 %. Ставка вознаграждения пересматривается каждые шесть месяцев в день, соответствующий первому рабочему дню очередного купонного периода в течение всего срока обращения со дня включения в официальный список организатора торгов. В настоящее время купонная ставка вознаграждения составляет 8,5 %.
- 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 января 2011 года для предоставления результата проверки держателям облигаций.

• **Проверяемые документы:**

1. Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2010 года.
2. Консолидированный отчет о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2010 года.

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

Активы	01.01.2010	01.01.2011	Изм-я за год	Изм-я в %
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	10 135 404	13 664 083	3 528 679	34,8%
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	7 534 281	5 624 025	-1 910 256	-25,4%
Ценные бумаги, учтённые по справедливой стоимости через прибыль и убыток	20 424	8	-20 416	-100,0%
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (за вычетом резервов на обесценение)	5 606 256	6 878 845	1 272 589	22,7%
Кредиты, выданные клиентам	68 028 272	62 610 240	-5 418 032	-8,0%
Инвестиции, удерживаемые до срока погашения	8 632 036	14 733 129	6 101 093	70,7%
Текущий налоговый актив	281 474	390 998	109 524	38,9%
Основные средства	2 625 274	2 481 524	-143 750	-5,5%
Нематериальные активы	68 136	22 742	-45 394	-66,6%
Отложенные налоговые активы	8 640	21 827	13 187	152,6%
Прочие активы	292 509	875 648	583 139	199,4%
Итого активы:	103 232 706	107 303 069	4 070 363	3,9%

Пассивы	01.01.2010	01.01.2011	Изм-я за год	Изм-я в %
Выпущенные долговые ценные бумаги	56 386 944	61 958 989	5 572 045	9,9%
Прочие привлеченные средства	23 762 793	23 723 295	-39 498	-0,2%
Прочие обязательства	164 579	107 274	-57 305	-34,8%
Итого обязательств:	80 314 316	85 789 558	5 475 242	6,8%
Акционерный капитал	28 920 000	28 920 000	0	0,0%
Эмиссионный доход	12 661	12 661	0	0,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	-1 089 922	-2 597 422	-1 507 500	138,3%
Резервный капитал	2 598 418	2 598 418	0	0,0%
Резерв по переоценке фин.активов, имеющихся в наличии для продажи	-621 880	-695 573	-73 693	11,9%
Накопленные убытки	-6 900 887	-6 724 573	176 314	-2,6%
Итого капитал:	22 918 390	21 513 511	-1 404 879	-6,1%
Итого пассивы	103 232 706	107 303 069	4 070 363	3,9%

Согласно данным консолидированной отчетности Компании за 2010 год, ее активы за год выросли на 4 070,4 млн. тенге, или на 3,9%. В структуре активов наблюдается увеличение инвестиций, удерживаемых до погашения (на 6 101,1 млн. тенге, или на 70,7%), денежных средств и их эквивалентов (на 3 528,7 млн. тенге, или на 34,8%) и ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи (на 1 272,6 млн. тенге, или на 22,7%). При этом объем ссудного портфеля компании сократился на 5 418,3 млн. тенге, или на 8,0%, его доля в активах составляет 58,3%. На долю высоколиквидных статей активов (денежных средств, счетов в банках) приходится 18%.

На конец отчетного периода созданные провизии по займам составили 703,0 млн. тенге, или 1,1% от общего объема ссудного портфеля. Данный показатель снизился на 2,1% с 3,2% за 2010 год.

Обязательства Компании увеличились в течение 2010 года на 5 475,2 млн. тенге или на 6,8%, в основном за счёт роста объёма выпущенных долговых ценных бумаг (на 5 572,0 млн. тенге, или на 9,9%). Данная статья обязательств составляет 57,7% от пассивов, еще 22,1% составляют прочие привлеченные средства (обязательства перед зарубежным финансовым институтом и Правительством РК), доля прочих обязательств минимальная.

Собственный капитал за 2010 год снизился на 1 404,9 млн. тенге, или на 6,1%. Снижение капитала произошло за счет роста объема собственных акций, выкупленных у акционеров.

3. Анализ финансовых результатов:

в тыс. тенге

Наименование статьи	01.01.2010	01.01.2011	Изм-я за год	Изм-я в %
Процентные доходы	8 931 415	7 929 631	-1 001 784	-11,2%
Процентные расходы	-7 504 084	-7 680 399	-176 315	2,3%
Чистый процентный доход	1 427 331	249 232	-1 178 099	-82,5%
Комиссионные доходы	53 609	19 218	-34 391	-64,2%
Комиссионные расходы	-17 824	-23 341	-5 517	31,0%
Чистый комиссионный (расход)/доход	35 785	-4 123	-39 908	-111,5%
Чистый (убыток)/прибыль от операций с финансовыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения по которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	2 203	-339	-2 542	-115,4%
Чистая прибыль/(убыток) от операций с иностранной валютой	-2 759 000	92 430	2 851 430	-103,4%

Прочие доходы	1 197	35 440	34 243	2860,7%
Операционный доход	-1 292 484	372 640	1 665 124	-128,8%
Чистые восстановления/(убытки) от обесценения	-4 398 121	1 013 448	5 411 569	-123,0%
Общие и административные расходы	-1 182 578	-1 222 961	-40 383	3,4%
Прибыль/(убыток) до налогообложения	-6 873 183	163 127	7 036 310	-102,4%
Экономия по подоходному налогу	0	13 187	13 187	100,0%
Прибыль/(убыток) за год	-6 873 183	176 314	7 049 497	-102,6%

Прибыль Компании за 2010 год составила 176,3 млн. тенге. Для сравнения, за 2009 год был получен убыток в размере 6 873,2 млн. тенге. Положительный результат в отчетном году в первую очередь связан с отсутствием значительных убытков от операций с иностранной валютой и убытков от обесценения, наблюдавшихся в 2009 году. При этом необходимо обратить внимание на снижение процентных доходов Компании.

Финансовые коэффициенты на 01.01.11 г.

Коэффициенты	01.01.2010	01.01.2011	Описание
Чистый доход, тыс. тенге	-6 873 183	176 314	Деятельность компании по итогам 2010 года прибыльная
Работающие активы, %	87,0%	83,7%	Доля работающих активов остается на высоком уровне, что свидетельствует об эффективности их использования
Ставка размещения	9,9%	8,8%	Ставка размещения снизилась по итогам 2010 года.
Ставка привлечения	2,6%	5,6%	Ставка привлечения сохраняет тенденцию к росту
ЧПМ	6,4%	0,6%	Чистая процентная маржа Компании снизилась за 2010 г. в связи со снижением процентного дохода.
ROA (Доходность активов), %	-6,7%	0,2%	Показатели доходности на 01.01.11 г. положительные, что связано с полученной компанией прибылью.
ROE (Доходность капитала), %	-30,0%	0,8%	
Собственный капитал на активы, %	22,2%	20,0%	Данный показатель постепенно уменьшается, в связи со снижением собственного капитала.
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов* в активах	17,1%	18,0%	Коэффициент ликвидности с начала 2010 года увеличился на 0,9%.

* - При расчёте коэффициента ликвидности во внимание принимались статьи «Денежные средства и эквиваленты денежных средств»; «Ценные бумаги, учтённые по справедливой стоимости через прибыль и убыток»; «Вклады размещённые».

Временная структура займов компании по годам погашения по состоянию на 31 декабря 2010 года:

	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	>2015 год	Итого:
Облигации	9 306 097	4 874 370	5 258 383	10 307 100	11 005 541	26 300 644	67 052 135
Займы от зарубежного фин.института	3 675 837	3 675 837	3 675 837	3 675 837	0	0	14 703 349
Задолженность перед Правительством РК	9	9	9	9	9	9 019 946	9 019 991
Итого	12 981 943	8 550 216	8 934 229	13 982 946	11 005 550	35 320 590	90 775 475

Согласно информации предоставленной компанией, до конца 2011 года компании необходимо погасить около 13,0 млрд. тенге обязательств.

Результат проверки:

- Негативным моментом в деятельности Компании является снижение процентных доходов, уменьшение ее капитала, а также значительный объем обязательств, подлежащих выплате в ближайшие годы. Однако при этом Компания своевременно и в полном объеме выполняет свои обязательства перед кредиторами и держателями облигаций, фактов дефолта не наблюдается. Компанией выполняются все пруденциальные нормативы.

**Начальник Управления финансовых рисков
Финансового Департамента АО «Банк ЦентрКредит»**



Есельбаева А.Е.

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