

**Акт проверки финансового состояния**  
**АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»**  
**по состоянию на 01.07.10 г.**

г. Алматы

16 августа 2010 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 2010 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 01.07.10 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.

Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service присвоило Компании 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 01.04.10 г. по 01.10.10 г. ставка вознаграждения составила 8,00 %;
- 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 01.04.10 г. по 01.10.10 г. ставка вознаграждения составила 8,20 %;
- 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 01.04.10 г. по 01.10.10 г. ставка вознаграждения составила 7,7%;

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

**KZ2C0Y07B224:**

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 01.04.09 г. по 01.10.10 г. ставка вознаграждения составила 7,59 %.

**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 01.04.09 г. по 01.10.10 г. ставка вознаграждения составила 7,30 %;

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 01.04.10 г. по 01.10.10 г. ставка вознаграждения составила 7,30 %.

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 10.04.10 г. по 10.10.10 г. ставка вознаграждения составила 7,21 %;

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 6,81 %.

#### **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 7,70 %.
- 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 10,80 %.

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 10,70 %.

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 2010 года для предоставления результата проверки держателям облигаций.

- **Проверяемые документы:**

1. Бухгалтерский баланс на 01 января 2010 года, 01 июля 2010 года.
2. Отчет о доходах и расходах на 01 июля 2009 года, 01 июля 2010 года.

### Анализ финансового состояния

#### 1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

Активы	01.01.2010	01.07.2010	Изм-я с начала года	Изм-я в %
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	3 333 410	8 619 505	5 286 095	158,6%
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	20 424	20 486	62	0,3%
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (за вычетом резервов на обесценение)	5 296 320	7 663 071	2 366 751	44,7%
Дебиторская задолженность	318 468	448 863	130 395	40,9%

Ценные бумаги, удерживаемые до погашения (за вычетом резервов на обесценение)	9 237 691	15 090 527	5 852 836	63,4%
Вклады размещённые (за вычетом резервов на обесценение)	14 336 273	3 037 944	-11 298 329	-78,8%
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	66 795 604	64 489 411	-2 306 193	-3,5%
Запасы	8 854	6 636	-2 218	-25,1%
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	68 137	33 984	-34 153	-50,1%
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	2 625 275	2 533 013	-92 262	-3,5%
Прочие активы	402 904	398 302	-4 602	-1,1%
<b>Итого активы:</b>	<b>102 443 360</b>	<b>102 341 742</b>	<b>-101 618</b>	<b>-0,1%</b>
<b>Пассивы</b>	<b>01.01.2010</b>	<b>01.07.2010</b>	<b>Изм-я с начала года</b>	<b>Изм-я в %</b>
Выпущенные долговые ценные бумаги	56 386 944	56 946 047	559 103	1,0%
Полученные займы	23 907 604	23 819 913	-87 691	-0,4%
Кредиторская задолженность	117 599	130 940	13 341	11,3%
Прочие обязательства	9 626	48 276	38 650	401,5%
<b>Итого обязательства:</b>	<b>80 421 773</b>	<b>80 945 176</b>	<b>523 403</b>	<b>0,7%</b>
Уставный капитал	28 932 661	28 932 661	0	0,0%
Изъятый капитал	-1 089 922	-2 597 422	-1 507 500	-138,3%
Резервный капитал	2 598 418	2 598 418	0	0,0%
Прочие резервы	-621 880	-476 880	145 000	-23,3%
Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток) предыдущих лет	0	-7 797 690	-7 797 690	
Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток) отчётного года	-7 797 690	737 479	8 535 169	-109,5%
<b>Итого капитал:</b>	<b>22 021 587</b>	<b>21 396 566</b>	<b>-625 021</b>	<b>-2,8%</b>
<b>Итого пассивы</b>	<b>102 443 360</b>	<b>102 341 742</b>	<b>-101 618</b>	<b>-0,1%</b>

За первое полугодие 2010 года активы компании незначительно снизились – уменьшение составило 0,101 млрд. тенге, или 0,1%. В структуре активов произошло заметное снижение размещённых вкладов на 11,298 млрд. тенге или 78,8% и предоставленных займов на 2,306 млрд. тенге или 3,5%. При этом наблюдалось увеличение по статьям «Денежные средства и эквиваленты денежных средств» (прирост на 5,286 млрд. тенге или на 158,6%); «Ценные бумаги, удерживаемые до погашения» (прирост на 5,852 млрд. тенге или на 63,4%); «Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи» (прирост на 2,366 млрд. тенге или на 44,7%).

Обязательства компании за первое полугодие 2010 года увеличились на 0,523 млрд. тенге, или на 0,7%. Прирост обязательств произошёл в основном за счёт увеличения объёма выпущенных ценных бумаг на 0,559 млрд. тенге, или на 1,0%.

Собственный капитал компании снизился с начала года на 0,625 млрд. тенге, или на 2,8% в основном по причине изменения изъятого капитала на 1,507 млрд. тенге (138,3%).

## 2. Анализ финансовых результатов:

В тыс. тенге

Наименование статьи	01.07.2009	01.07.2010	Изм-я с начала года	Изм-я в %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	4 777 222	4 347 555	-429 667	-9,0%
Доходы (расходы) по финансовым активам (нетто)	1 156	65	-1 091	-94,4%
Доходы (расходы) от переоценки иностранной валюты (нетто)	-2 964 000	87 840	3 051 840	103,0%

Прочие доходы	35 906	33 929	-1 977	-5,5%
<b>Итого доходов:</b>	<b>1 850 284</b>	<b>4 469 389</b>	<b>2 619 105</b>	<b>141,6%</b>
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	4 190 766	3 901 935	-288 831	-6,9%
Комиссионные расходы	40 957	60 640	19 683	48,1%
Расходы по банковской и иной деятельности, не связанные с выплатой вознаграждения	201	170	-31	-15,4%
Операционные расходы	400 497	430 903	30 406	7,6%
Прочие расходы	82 561	139 741	57 180	69,3%
<b>Итого расходов:</b>	<b>4 714 982</b>	<b>4 533 389</b>	<b>-181 593</b>	<b>-3,9%</b>
<b>Прибыль (убыток) до отчислений в резервы (провизии)</b>	<b>-2 864 698</b>	<b>-64 000</b>	<b>2 800 698</b>	<b>97,8%</b>
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по операциям, в том числе, на возмещение разницы между показателем номинальной доходности и минимальным значением доходности	-882 328	801 479	1 683 807	190,8%
<b>Итого чистая прибыль (убыток) до налога на прибыль</b>	<b>-3 747 026</b>	<b>737 479</b>	<b>4 484 505</b>	<b>119,7%</b>
Налог на прибыль	0	0		
<b>Итого чистая прибыль (убыток) за период</b>	<b>-3 747 026</b>	<b>737 479</b>	<b>4 484 505</b>	<b>119,7%</b>

Прибыль за первое полугодие 2010 года составила 0,737 млрд. тенге. Для сравнения, в первом полугодии 2009 года компания понесла убытки в размере 3,747 млрд. тенге, а за весь 2009 год убытки составили 7,8 млрд. тенге.

#### Финансовые коэффициенты на 01.07.10 г.

Коэффициенты	01.07.2009	01.01.2010	01.07.2010	Описание
Чистый доход, тыс. тенге	-3 747 026	-7 797 690	737 479	Деятельность компании в первом полугодии 2010 года прибыльная – по сравнению с убыточным первым полугодием 2009 года
ROA (Доходность активов), %	-7,10%	-7,61%	1,45%	Показатели доходности на 01.07.10 г. положительные, что связано с полученным компанией доходом.
ROE (Доходность капитала), %	-28,49%	-35,41%	6,95%	
Собственный капитал на активы, %	24,91%	21,50%	20,91%	Данный показатель уменьшился с начала 2010 года, что связано со снижением собственного капитала.
Коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов* в активах	16,67%	17,27%	11,41%	Коэффициент ликвидности с начала 2010 года снизился на 5,86%.

\* - 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».

С момента проведения последнего анализа деятельности компании (28.04.10 г.) по сегодняшний день компания выплатила 2-й купон по облигациям KZP04Y04C492; 7-й купон по облигациям



KZPC4Y10B547; 1-й купон по облигациям KZP05Y06C464; 6-й купон по облигациям KZP02Y09C495 и 5-й купон по облигациям KZP03Y05C491 на общую сумму 1,450 млрд. тенге.

По результатам анализа деятельности компании необходимо отметить следующее:

- Первое полугодие 2010 года компания завершила с прибылью в размере 0,737 млрд. тенге. В 2009 года деятельность компании была убыточной.
- В начале мая 2010 года международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service понизило долгосрочный рейтинг эмитента в национальной валюте Казахстанской ипотечной компании с «Ba2» до «B1», прогноз «негативный».

**Результат проверки:**

Несмотря на снижение во втором квартале 2010 года рейтингов компании, компания своевременно и в полном объеме выполняет свои обязательства перед кредиторами и держателями облигаций.

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



**Есельбаева А.Е.**

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