

**Отчет по результатам проверки финансового состояния
АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания»
по состоянию на 01.07.2010г.**

Настоящий анализ проведен АО «Unicorn IFC» (Юникорн АйЭфСи), представителем держателей облигаций АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее - Компания), в соответствии с условиями Договоров об оказании услуг Представителя держателей облигаций №165 от 14 сентября 2009 года, №182 от 3 ноября 2009 года и №№227, 228, 229, 230 от 29 апреля 2010 года.

Цель проведения анализа финансового состояния

Оценка финансовой устойчивости Компании и ее способности отвечать по своим обязательствам перед держателями второго, четвертого, седьмого и восьмого выпусков именных купонных облигаций, а также четвертого и пятого выпусков третьей облигационной программы именных купонных облигаций.

Информация о Компании

Компания создана в декабре 2000 года в соответствии с постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан №469 от 20 декабря 2000 года «О создании закрытого акционерного общества «Казахстанская Ипотечная Компания», в целях реализации Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в РК, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан №1290 от 21 августа 2000 года.

В апреле 2004 года осуществлена перерегистрация Компании из ЗАО «Казахстанская ипотечная компания» в АО «Казахстанская ипотечная компания». В январе 2010 года, в связи с реорганизацией Компании путем присоединения к ней дочерней организации АО «Ипотечная организация «КазИпотека», осуществлена перерегистрация Компании из АО «Казахстанская ипотечная компания» в АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания» (решение о реорганизации принято общим собранием акционеров Компании в декабре 2009 года).

В соответствии с постановлением Правления Национального Банка №254 от 25 июля 2003 года Компании присвоен статус финансового агентства.

На отчетную дату Компания имеет международный рейтинг В1/негативный (в национальной валюте), присвоенный 04.05.10г. Moody's Investors Service.

По состоянию на 01.07.10г. основным акционером Компании является Комитет государственного имущества и приватизации Министерства Финансов Республики Казахстан (91,36% от общего количества простых акций).

Основные виды деятельности Компании

В соответствии с лицензией Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций от 27 апреля 2004 года №28 деятельность Компания включает следующие основные виды операций:

- 1) заемные операции (предоставление кредитов в тенге и иностранной валюте на условиях платности, срочности и возвратности;
- 2) факторинговые операции (приобретение прав требования платежа с покупателя товаров (работ, услуг) с принятием риска неплатежа).

Информация о выпусках облигаций

По состоянию на 01.07.10г. АО «Unicorn IFC» (Юникорн АйЭфСи) является представителем держателей 6-ти выпусков облигаций Компании. Краткая информация об указанных выпусках представлена в нижеследующей таблице.

Четвертый выпуск 3 облигационной программы

НИН: KZP04Y04C492.

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге
Дата начала обращения: 15.07.09.
Срок обращения: 4 года
Объем выпуска: 5 000 000 000 тенге
Номинальная стоимость: 1 тенге
Количество облигаций в обращении: 5 000 000 000
Дата выплаты купона: 15 июля и 15 января
Даты фиксации реестра при выплате купона: 14 июля и 14 января
Ставка вознаграждения: с 15.01.10. по 15.07.10. составляет 10,2%. Максимально допустимое значение – 11%.
Расчетный базис: 30/360

Пятый выпуск 3 облигационной программы
НИН: KZP05Y06C494
Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации
Валюта обслуживания: казахстанский тенге
Дата начала обращения: 10.12.09
Срок обращения: 6 лет
Объем выпуска: 8 000 000 000 тенге
Номинальная стоимость: 1 тенге
Количество облигаций в обращении: 8 000 000 000
Дата выплаты купона: 10 июня и 10 декабря
Даты фиксации реестра при выплате купона: 9 июня и 9 декабря
Ставка вознаграждения: с 10.06.10. по 10.12.10. составляет 10,7%.
Расчетный базис: 30/360

Второй выпуск
НИН: KZ2C0Y10A857
Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации
Валюта обслуживания: казахстанский тенге
Дата начала обращения: 11.08.03
Срок обращения: 10 лет
Объем выпуска: 3 000 000 000 тенге
Номинальная стоимость: 1 тенге
Количество облигаций в обращении: 900 000 000
Дата выплаты купона: 1 апреля и 1 октября
Даты фиксации реестра при выплате купона: 30 сентября и 31 марта
Ставка вознаграждения: с 01.04.10. по 01.10.10. составляет 8%.
Расчетный базис: 30/360

Четвертый выпуск
НИН: KZ2C0Y10B079
Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации
Валюта обслуживания: казахстанский тенге
Дата начала обращения: 01.02.04
Срок обращения: 10 лет
Объем выпуска: 5 000 000 000 тенге
Номинальная стоимость: 1 тенге
Количество облигаций в обращении: 2 657 205 000
Дата выплаты купона: 1 апреля и 1 октября
Даты фиксации реестра при выплате купона: 31 марта и 30 сентября
Ставка вознаграждения: с 01.04.10. по 01.10.10. составляет 7,7%.
Расчетный базис: 30/360

Седьмой выпуск
 НИН: KZ2C0Y07B307
 Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации
 Валюта обслуживания: казахстанский тенге
 Дата начала обращения: 01.10.04
 Срок обращения: 7 лет
 Объем выпуска: 5 000 000 000
 Номинальная стоимость: 1 тенге
 Количество облигаций в обращении: 5 000 000 000
 Дата выплаты купона: 1 апреля и 1 октября
 Даты фиксации реестра при выплате купона: 31 марта и 30 сентября
 Ставка вознаграждения: с 01.04.10. по 01.10.10. составляет 7,3%.
 Расчетный базис: 30/360

Восьмой выпуск
 НИН: KZ2C0Y10B319
 Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации
 Валюта обслуживания: казахстанский тенге
 Дата начала обращения: 01.10.04
 Срок обращения: 10 лет
 Объем выпуска: 5 000 000 000
 Номинальная стоимость: 1 тенге
 Количество облигаций в обращении: 5 000 000 000
 Дата выплаты купона: 1 апреля и 1 октября
 Даты фиксации реестра при выплате купона: 31 марта и 30 сентября
 Ставка вознаграждения: с 01.04.10. по 01.10.10. составляет 7,3%.
 Расчетный базис: 30/360

Результаты оценки финансового состояния компании по состоянию на 01.07.10г.

Анализ результатов деятельности Компании по итогам 1 полугодия 2010 года проведен на основании следующих документов:

- бухгалтерский баланс Компании по состоянию на 01.07.10г.;
- отчет о прибылях и убытках Компании по состоянию на 01.07.10г.

Анализ бухгалтерского баланса Компании по состоянию на 01.07.10г.

Анализ проведен на основании данных бухгалтерского баланса по состоянию на 01.07.10г в сравнении с данными по состоянию на 01.01.10г. и 01.04.10г.:

тыс.тенге

Наименование статьи	на 01.07.10.	на 01.04.10.	на 01.01.10.	Изменение за 1 полугодие 2010 года	
				тыс. тенге	%
Активы					
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	5 221 316	5 842 743	3 333 410	1 887 906	56,64
Аффинированные драгоценные металлы	0	0	0	0	-
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	20 486	20 838	20 424	62	0,30
Производные финансовые инструменты	0	0	0	0	-
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (за вычетом резервов на обесценение)	7 663 071	7 042 573	5 296 320	2 366 751	44,69
Дебиторская задолженность	838 526	826 286	318 468	520 058	163,30
Ценные бумаги, удерживаемые до	15 090 527	11 180 810	9 237 691	5 852 836	63,36

погашения (за вычетом резервов на обесценение)					
Операция «обратное РЕПО»	0	0	0	0	-
Вклады размещенные (за вычетом резервов на обесценение)	6 436 133	9 149 390	14 336 273	-7 900 140	-55,11
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	64 489 411	65 503 004	66 795 604	-2 306 193	-3,45
Запасы	6 636	7 379	8 854	-2 218	-25,05
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	33 983	49 721	68 137	-34 154	-50,13
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	2 533 013	2 578 691	2 625 275	-92 262	-3,51
Отложенный налоговый актив	8 640	8 640	0	8 640	-
Прочие активы	0	29	402 904	-402 904	-100
Итого активов	102 341 742	102 210 104	102 443 360	-101 618	-0,10
Обязательства					
Вклады привлеченные	0	0	0	0	-
Производные инструменты	0	0	0	0	-
Выпущенные долговые ценные бумаги	56 946 046	57 258 870	56 386 944	559 102	0,99
Операция «РЕПО»	0	0	0	0	-
Полученные займы	23 819 914	24 112 177	23 907 604	-87 690	-0,37
Кредиторская задолженность	130 939	76 983	117 599	13 340	11,34
Прочие обязательства	48 277	23 248	9 626	38 651	401,53
Итого обязательства	80 945 176	81 471 278	80 421 773	523 403	0,65
Капитал					
Уставный капитал, в том числе:	28 932 661	28 932 661	28 932 661	0	-
простые акции	28 932 661	28 932 661	28 932 661	0	-
привилегированные акции					
Изъятый капитал	-2 597 422	-2 597 422	-1 089 922	-1 507 500	-
Резервный капитал	2 598 418	2 598 418	2 598 418	0	-
Прочие резервы	-476 880	-657 811	-621 880	145 000	-
Нераспределенная прибыль (не покрытый убыток):	-7 060 211	-7 537 020	-7 797 690	737 479	-
в том числе:					
предыдущих лет	-7 797 690	-7 797 690	0	-7 797 690	-
отчетного периода	737 479	260 670	-7 797 690	8 535 169	-
Итого капитал:	21 396 566	20 738 826	22 021 587	-625 021	-2,84
Итого капитал и обязательства:	102 341 742	102 210 104	102 443 360	-101 618	-0,10

Анализ бухгалтерского баланса

Балансовая стоимость активов Компании по состоянию на 01.07.10г. составила 102,34 млрд. тенге, увеличившись относительно 01.04.10г. на 0,13%. Вместе с тем, с начала года валюта баланса не претерпела значительных изменений ввиду отсутствия роста кредитного портфеля, а также объема размещенных вкладов.

В структуре активов по итогам 1 полугодия 2010 года наибольшая доля приходится на займы предоставленные – 63,01% и ценные бумаги, удерживаемые до погашения – 14,75%. Остальной объем распределен между ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи – 7,49%, вкладами в БВУ - 6,29%, деньгами и денежными эквивалентами – 5,10% и прочими активами – 3,36%.

Сокращение объема активов имеет место в результате уменьшения объема средств, размещаемых Компанией в виде банковских вкладов – на 7,90 млрд. тенге или 55,11%, а также в результате снижения объема кредитного портфеля – на 2,31 млрд. тенге или 3,45% - в связи с обратным выкупом проблемных займов Компании банками второго уровня, а также

сокращением объема выкупаемых у банков второго уровня прав требования по займам в связи со снижением активности банков в части кредитования населения.

Денежные средства, образовавшиеся в результате сокращения кредитного портфеля, были использованы для формирования следующих статей активов:

- ценные бумаги, удерживаемые до погашения – увеличение на 5,85 млрд. тенге (соотв. 63,36% с начала года);

- ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи – увеличение на 2,37 млрд. тенге (соотв. 44,69% с начала года);

- деньги и денежные эквиваленты – увеличение на 1,89 млрд. тенге (соотв. 56,64% с начала года).

Также, необходимо отметить высокую долю, занимаемую ценными бумагами, удерживаемыми до погашения, в совокупном портфеле ценных бумаг (около 66,30% по состоянию на 01.07.2010г.)

Структура обязательств по итогам 1 полугодия 2010 года изменилась относительно конца 2009 года несущественно: доля объема выпущенных долговых ценных бумаг увеличилась с 70,11% до 70,35%, доля объема полученных займов, напротив, снизилась с 29,73% до 29,43%.

В целом, объем обязательств Компании увеличился относительно 1 января 2010 года на 0,52 млрд. тенге или 0,65%. При этом, если по состоянию на 1 апреля 2010 года наблюдался рост обязательств с 80,42 млрд. тенге до уровня 81,47 млрд. тенге за счет эмиссии облигаций 5-го выпуска в пределах 3-ей облигационной программы выпуска на сумму 6,82 млрд. тенге и роста обязательств по кредитам международного инвестиционного фонда «Credit Suisse» и Правительства РК, то по итогам 1 полугодия 2010 года объем обязательств снизился до уровня 80,94 млрд. тенге в связи с частичным погашением ряда облигационных займов. Необходимо отметить, что в Компании наблюдается рост обязательств на фоне сокращения кредитного портфеля. Данное обстоятельство может быть объяснено следующим.

- 1) Компания имеет достаточно низкий уровень процентной маржи (см. ниже), что не позволяет ей отправлять большую часть высвободившихся средств на гашение основного долга;
- 2) Значительная часть средств, поступающих от кредитного портфеля, направляется на инвестиции в ценные бумаги.

Объем собственного капитала, в свою очередь, снизился относительно начала года на 2,84% и составил 21,40 млрд. тенге. Сокращение объема связано с выкупом в 1 квартале 2010 года собственных акций у АО «Народный Банк Казахстана» на сумму 1,51 млрд. тенге. Вместе с тем, необходимо отметить, что в результате получения прибыли в размере 0,48 млрд. тенге по итогам 2 квартала 2010 года объем собственного капитала (с учетом восстановления резервов) вырос относительно 1 квартала 2010 года на 3,17%.

Анализ отчета о прибылях и убытках Компании

Анализ проведен на основании данных отчета о прибылях и убытках за 1 полугодие 2010 года в сравнении с данными по итогам 1 полугодия 2009 года:

тыс. тенге

Наименование статьи	1 полугодие 2010 года	1 полугодие 2009 года	Изменение	
			тыс. тенге	%
Доходы, связанные с получением вознаграждения, в том числе:	4 347 555	4 777 222	-429 667	-8,99
по корреспондентским и текущим счетам	36 525	28 840	7 685	26,65
по размещенным вкладам	346 632	560 180	-213 548	-38,12
по предоставленным займам	2 933 363	3 321 719	-388 356	-11,69
по предоставленной финансовой аренде	0	0	0	-
по приобретенным ценным бумагам	1 031 035	813 181	217 854	26,79
по операциям «обратное РЕПО»	0	53 302	-53 302	-100
Доходы (расходы) по финансовым активам (нетто)	65	1 156	-1 091	-94,38
в том числе:				
доходы (расходы) от изменения стоимости	65	1 156	-1 091	-94,38

финансовых активов, учтенных по справедливой стоимости через прибыль и убыток (нетто)				
Доходы (расходы) от переоценки иностранной валюты (нетто)	87 840	-2 964 000	3 051 840	-102,96
Дивиденды	-			
Доходы, связанные с участием в ассоциированных организациях				
Доходы от реализации (выбытия) активов				
Прочие доходы	33 929	35 906	-1 977	-5,51
Итого доходов:	4 469 389	1 850 284	2 619 105	141,55
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения:	3 901 935	4 190 766	-288 831	-6,89
в том числе:				
по привлеченным вкладам				
по полученным займам	748 111	606 486	141 625	23,35
по полученной финансовой аренде				
по выпущенным ценным бумагам	3 153 824	3 584 280	-430 456	-12,01
по операциям «РЕПО»				
Комиссионные расходы	60 640	40 957	19 683	48,06
Расходы по банковской и иной деятельности, не связанные с выплатой вознаграждения	170	201	-31	-15,42
в том числе:				
расходы от осуществления переводных операций	170	201	-31	-15,42
расходы от осуществления прочих операций (клиринговых, кассовых, сейфовых, инкассации)				
Операционные расходы	430 903	400 497	30 406	7,59
в том числе:				
расходы на оплату труда и командировочные	267 519	260 976	6 543	2,51
амортизационные отчисления	127 214	115 856	11 358	9,80
расходы по оплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением налога на прибыль	36 170	23 665	12 505	52,84
Прочие расходы	139 741	82 561	57 180	69,26
Итого расходов	4 533 389	4 714 982	-181 593	-3,85
Прибыль (убыток) до отчисления в резервы (провизии)	-64 000	-2 864 698	2 800 698	-97,77
Резервы/(восстановление резервов) на возможные потери по операциям, в том числе, на возмещение разницы между показателем номинальной доходности и минимальным значением доходности	-801 479	882 328	-1 683 807	-190,84
Итого чистая прибыль (убыток) до налога на прибыль	737 479	-3 747 026	4 484 505	-119,68
Налог на прибыль	0	0	0	-
Чистая прибыль (убыток) после уплаты налога на прибыль	737 479	-3 747 026	4 484 505	-119,68
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности				
Доля меньшинства				
Итого чистая прибыль (убыток) за период	737 479	-3 747 026	4 484 505	-119,68

В структуре доходов, полученных Компанией в 1 полугодии 2010 года, 97,27% занимают процентные доходы. В свою очередь, большую часть процентных доходов составляют

процентные доходы по выданным займам – 67,47% и по ценным бумагам – 23,72%. Оставшаяся доля приходится на доходы по размещенным вкладам – 7,97% и доходы по корреспондентским и текущим счетам – 0,84%.

В целом, в 1 полугодии 2010 года Компанией получено на 0,43 млрд. тенге или 8,99% меньше процентных доходов, чем в аналогичном периоде прошлого года. В частности, по выданным займам – на 0,39 млрд. тенге или 11,69%, по размещенным вкладам – на 0,21 млрд. тенге или 38,12% и по ценным бумагам – на 0,22 млрд. тенге или 26,79%.

В структуре расходов Компании наибольший удельный вес – 86,07% - занимают процентные расходы.

Процентные расходы Компании представлены процентными расходами по полученным займам (19,17%) и процентными расходами по выпущенным ценным бумагам (80,83%).

Компания завершила 1 полугодие 2010 года с чистой прибылью в размере 0,74 млрд. тенге. Относительно 1 квартала 2010 года чистая прибыль увеличилась в 2,8 раза.

Прибыль по итогам 1 полугодия 2010 года обеспечена благодаря полученным процентным доходам по выданным Компанией займам в размере 2,93 млрд. тенге и процентным доходам по ценным бумагам в размере 1,03 млрд. тенге (66% и 23% всех доходов соответственно),

Финансово-экономические показатели деятельности Компании по состоянию на 01.07.10г в сравнении с данными на 01.04.10г. и 01.01.10г.

№ п/п	Показатель	Значение			Формула для расчета
		на 01.07.10.	на 01.04.10.	на 01.01.10.	
Показатели составляющих рентабельности					
1	Рентабельность активов (ROA), %	0,72	0,26	-7,61	Чистая прибыль / Активы
2	Рентабельность собственного капитала (ROE), %	3,45	1,26	-35,41	Чистая прибыль / Собственный капитал
3	Чистая процентная маржа, % годовых	0,871	-	-	(Процентные доходы – Процентные расходы)/(Ср. активы)
4	Доходность портфеля ЦБ, % годовых	11,132	-	-	Доход по ЦБ / (Ср. Портфель ЦБ)
5	Расходы по обслуживанию облигационных займов, % годовых	11,093	-	-	Процентные расходы по выпущенным ЦБ / (ср. долговой портфель ЦБ)
6	Доходность кредитного портфеля, % годовых	8,944	-	-	Доходы по предоставленным займам / Займы предоставленные
7	Процентный спрэд по основной деятельности, % годовых	-2,149			Доходность кредитного портфеля (6) – расходы по обслуживанию займов (5)
Показатели структуры капитала					
8	Коэффициент финансовой независимости	0,21	0,20	0,21	Собственный капитал / Активы

Наблюдается положительная динамика изменения коэффициентов рентабельности активов и собственного капитала в течение 1 полугодия 2010 года, обусловленная ростом чистой прибыли Компании.

Коэффициент финансовой независимости, характеризующий долю собственных средств Компании в общем объеме средств источников финансирования активов – 21% - по итогам 1 полугодия 2010 года достигает уровня начала года.

Заключение по результатам анализа

По результатам анализа деятельности Компании по итогам 1 полугодия 2010 можно сделать следующие выводы.

С начала 2010 года в финансовом положении Компании наметилась тенденция к улучшению. Об этом свидетельствует, прежде всего, увеличение полученной прибыли отчетного года в 2,8 раза за 2 квартал 2010 года и, как следствие, улучшение показателей рентабельности активов и собственного капитала.

Однако, следует обратить внимание на высокую долю инвестиций в ЦБ, классифицируемых «до погашения». Следовательно, эффект изменения рыночной стоимости таких инвестиций не будет отражен в прибылях/убытках Компании до наступления события, указывающего на существенные признаки обесценения.

Кроме того, необходимо отметить низкий уровень процентной маржи, составляющей 0,87%, что говорит о низком уровне рентабельности, а также низкой вероятности ее увеличения в случае, если объем займов компании не начнет расти, а процентный спрэд по основной деятельности не будет значительно увеличиваться в течение 1 - 2-х лет. Учитывая тот факт, что процентный спрэд находится на отрицательном уровне (-2,149), а доходность портфеля ЦБ находится на уровне стоимости долговых средств, увеличение доходности по основной деятельности компании будет являться критичным фактором для повышения рентабельности будущих периодов.

В качестве положительного фактора в пользу сохранения платежеспособности в краткосрочном периоде, является поддержание стабильного уровня достаточности капитала.

Таким образом, финансовое положение Компании согласно анализу деятельности по итогам 1 полугодия 2010 года признано устойчивым в краткосрочном периоде.

В течение отчетного периода Компания исправно осуществляла погашение обязательств по облигациям. Так, в 1 полугодии 2010 года Компанией погашен второй выпуск облигаций на сумму 5 млрд. тенге, выплачено купонное вознаграждение по облигациям на общую сумму 0,58 млрд. тенге. Уровень платежеспособности компании по-прежнему является удовлетворительным, благодаря наличию высоколиквидных активов в виде средств, размещенных во вкладах и корреспондентских счетах в Национальном банке РК и банках второго уровня и финансовых организациях на общую сумму 12,9 млрд. тенге, наряду с отсутствием значительного объема краткосрочных обязательств Компании по вкладам перед юридическими и физическими лицами.

На основании вышеизложенного, Общество оценивает финансовое положение Компании как стабильное в краткосрочной перспективе со способностью отвечать по своим обязательствам перед держателями второго, четвертого, седьмого и восьмого выпусков именных купонных облигаций, четвертого и пятого выпусков третьей облигационной программы именных купонных облигаций. Сохранение долгосрочной платежеспособности Компании будет зависеть от динамики роста кредитного портфеля и процентного спреда по основной деятельности.

Председатель Правления



Эм О.Л.