

Акт проверки финансового состояния
АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»
по состоянию на 01.10.10 г.

г. Алматы

8 ноября 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 октября 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 01.10.10 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 01.10.10 г. по 01.04.11 г. ставка вознаграждения составила 7,50 %;
- 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 01.10.10 г. по 01.04.11 г. ставка вознаграждения составила 7,70 %;
- 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 01.10.10 г. по 01.04.11 г. ставка вознаграждения составила 7,20 %;

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 01.10.10 г. по 01.04.11 г. ставка вознаграждения составила 7,09 %.

KZ2СК0Y07B307:

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 01.10.10 г. по 01.04.11 г. ставка вознаграждения составила 6,80 %;

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 01.10.10 г. по 01.04.11 г. ставка вознаграждения составила 6,80 %.

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 10.10.10 г. по 10.04.11 г. ставка вознаграждения составила 6,71 %;
- 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 октября 2010 года для предоставления результата проверки держателям облигаций.

• Проверяемые документы:

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

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

Активы	01.01.2010	01.07.2010	01.10.2010	Изм-я за квартал	Изм-я в %
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	3 333 410	5 221 316	7 453 041	2 231 725	42,7%
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	20 424	20 485	20 594	109	0,5%
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (за вычетом резервов на	5 296 320	7 663 070	7 368 409	-294 661	-3,8%

обесценение)					
Дебиторская задолженность	318 468	838 526	767 679	-70 847	-8,4%
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения (за вычетом резервов на обесценение)	9 237 691	15 090 527	15 071 754	-18 773	-0,1%
Вклады размещённые (за вычетом резервов на обесценение)	14 336 273	6 436 133	6 629 087	192 954	3,0%
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	66 795 604	64 489 411	63 224 006	-1 265 405	-2,0%
Запасы	8 854	6 637	6 413	-224	-3,4%
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	68 137	33 983	24 078	-9 905	-29,1%
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	2 625 275	2 533 013	2 513 610	-19 403	-0,8%
Отложенный налоговый актив		8 640	8 640	0	0,0%
Прочие активы	402 904				
Итого активы:	102 443 360	102 341 741	103 087 311	745 570	0,7%
Пассивы	01.01.2010	01.07.2010	01.10.2010	Изм-я за квартал	Изм-я в %
Выпущенные долговые ценные бумаги	56 386 944	56 946 046	58 132 807	1 186 761	2,1%
Полученные займы	23 907 604	23 819 914	24 197 239	377 325	1,6%
Кредиторская задолженность	117 599	130 939	81 549	-49 390	-37,7%
Прочие обязательства	9 626	48 277	41 260	-7 017	-14,5%
Итого обязательства:	80 421 773	80 945 176	82 452 855	1 507 679	1,9%
Уставный капитал	28 932 661	28 932 661	28 932 661	0	0,0%
Изъятый капитал	-1 089 922	-2 597 422	-2 597 422	0	0,0%
Резервный капитал	2 598 418	2 598 418	2 598 418	0	0,0%
Прочие резервы	-621 880	-476 881	-644 701	-167 820	35,2%
Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток) предыдущих лет	0	-7 797 690	-7 797 690	0	0,0%
Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток) отчётного года	-7 797 690	737 479	143 190	-594 289	-80,6%
Итого капитал:	22 021 587	21 396 565	20 634 456	-762 109	-3,6%
Итого пассивы	102 443 360	102 341 741	103 087 311	745 570	0,7%

Активы банка выросли на 745,570 млн. тенге или 0,7% за квартал. В течение третьего квартала основное увеличение активов наблюдалось по статье «Денежные средства и эквиваленты денежных средств» на 2 231,725 млн. тенге, или на 42,7%; прирост произошёл также по размещённым вкладам на 192,954 млн. тенге, или на 3,0%. Заметное снижение активов произошло по предоставленным займам (на 1 265,405 млн. тенге, или 2%); ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи (на 294,661 млн. тенге, или 3,8%).

Обязательства банка за третий квартал выросли на 1 507,679 млн. тенге, или на 1,9%, в основном за счёт увеличения объёма выпущенных долговых ценных бумаг на 1 186,761 млн. тенге, или 2,1% и полученных займов на 377,325 млн. тенге, или 1,6%.

Собственный капитал банка в течение квартала снизился на 762,109 млн. тенге, или 3,6% за счёт снижения нераспределённой прибыли отчётного года на 594,289 млн. тенге, или 80,6% и прочих резервов на 167,820 млн. тенге, или 35,2%.

2. Анализ финансовых результатов:

в тыс. тенге

Наименование статьи	01.10.2009	01.10.2010	Изм-я за 12 месяцев	Изм-я в %
---------------------	------------	------------	---------------------	-----------

Доходы, связанные с получением вознаграждения	7 001 782	6 289 605	-712 177	-10,2%
Доходы (расходы) по финансовым активам (нетто)	2 321	-134	-2 455	-105,8%
Доходы (расходы) от переоценки иностранной валюты (нетто)	-3 018 000	87 075	3 105 075	102,9%
Прочие доходы	55 855	51 918	-3 937	-7,0%
Итого доходов:	4 041 958	6 428 464	2 386 506	59,0%
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	6 088 184	5 956 366	-131 818	-2,2%
Комиссионные расходы	59 731	90 388	30 657	51,3%
Расходы по банковской и иной деятельности, не связанные с выплатой вознаграждения	295	453	158	53,6%
Операционные расходы	585 841	661 111	75 270	12,8%
Прочие расходы	145 258	186 395	41 137	28,3%
Итого расходов:	6 879 309	6 894 713	15 404	0,2%
Прибыль (убыток) до отчислений в резервы (проvisions)	-2 837 351	-466 249	2 371 102	83,6%
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по операциям, в том числе, на возмещение разницы между показателем номинальной доходности и минимальным значением доходности	621 136	-609 439	-1 230 575	198,1%
Итого чистая прибыль (убыток) до налога на прибыль	-3 458 487	143 190	3 601 677	104,1%
Налог на прибыль	0	0		
Итого чистая прибыль (убыток) за период	-3 458 487	143 190	3 601 677	104,1%

Прибыль за третий квартал 2010 года составила 143,190 млн. тенге. Для сравнения, в третьем квартале 2009 года компания понесла убытки в размере 3 458,487 млн. тенге, а за весь 2009 год убытки составили 7 797,690 млн. тенге.

Финансовые коэффициенты на 01.10.10 г.

Коэффициенты	01.10.2009	01.01.2010	01.10.2010	Описание
Чистый доход, тыс. тенге	-3 458 487	-7 797 690	143 190	Деятельность компании в 3-м квартале 2010 года прибыльная – по сравнению с убыточным третьим кварталом 2009 года
ROA (Доходность активов), %	-4,29%	-7,61%	0,19%	Показатели доходности на 01.10.10 г. положительные, что связано с полученным компанией доходом.
ROE (Доходность капитала), %	-17,52%	-35,41%	0,93%	
Собственный капитал на активы, %	24,46%	21,50%	20,02%	Данный показатель уменьшился с начала 2010 года, что связано со снижением собственного капитала.
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов в активах	17,86%	17,27%	13,68%	Коэффициент ликвидности с начала 2010 года снизился на 3,59%.

* - 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 (16.08.10 г.) по сегодняшний день компания осуществила плановое частичное погашение облигаций KZ2C0Y10A857 на сумму 300 млн. тенге; выплатила 11-е купоны по облигациям KZPC2Y12B547 и KZPC1Y10B543 в размере 180,250 млн. тенге и 172,500 млн. тенге соответственно; 12-й купон по облигациям KZ2C0Y10B319 в размере 182,500 млн. тенге, а также частичное досрочное погашение в сумме 300,00 млн. тенге; 12-й купон по облигациям KZ2C0Y07B307 в сумме 182,500 млн. тенге; 13-й купон по облигациям KZ2C0Y07B224 в размере 156,016 млн. тенге; 14-е купоны по облигациям KZ2C0Y10B079 и KZ2C0Y10A980 на 102,302 млн. тенге и 108,945 млн. тенге соответственно; 15-й купон по облигациям KZ2C0Y10A857 на сумму 48,00 млн. тенге;

По результатам анализа деятельности компании необходимо отметить следующее:

- Третий квартал 2010 года компания завершила с прибылью в размере 143,190 млн. тенге. В первом полугодии 2010 года компания получила 737,5 млн. тенге прибыли. В 2009 года деятельность компании была убыточной.

Результат проверки:

Проведенный анализ финансового состояния Компании на 01 октября 2010 года свидетельствует об ее устойчивости и платежеспособности. 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.