

**Отчет по результатам проверки финансового состояния  
АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания»  
по состоянию на 01.10.2010г.**

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 Компания 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 01.10.10г. 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 01.10.10г. 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 15.07.10. по 15.01.11. составляет 10,8%. 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 01.10.10г.

Анализ результатов деятельности Компании по итогам 3 кварталов 2010 года проведен на основании следующих документов:

- бухгалтерский баланс Компании по состоянию на 01.10.10г.;
- отчет о прибылях и убытках Компании по состоянию на 01.10.10г.

Анализ бухгалтерского баланса Компании по состоянию на 01.10.10г.

Анализ проведен на основании данных бухгалтерского баланса по состоянию на 01.10.10г в сравнении с данными по состоянию на 01.04.10г. и 01.07.10г.:

тыс.тенге

Наименование статьи	на 01.10.10.	на 01.07.10.	на 01.04.10.	Изменение за 3 квартал 2010 года	
				тыс. тенге	%
<b>Активы</b>					
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	7453041	5221316	5842743	2231725	42.74
Аффинированные драгоценные металлы	0	0	0	0	-
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	20594	20 486	20 838	108	0.53
Производные финансовые инструменты	0	0	0	0	-



Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (за вычетом резервов на обесценение)	7368409	7663071	7042573	-294662	-3.85
Дебиторская задолженность	767679	838 526	826 286	-70847	-8.45
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения (за вычетом резервов на обесценение)	15071754	15090527	11180810	-18773	-0.12
Операция «обратное РЕПО»	0	0	0	0	-
Вклады размещенные (за вычетом резервов на обесценение)	6629087	6436133	9149390	192954	3.00
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	63224006	64489411	65503004	-1265405	-1.96
Запасы	6413	6 636	7 379	-223	-3.36
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	24078	33 983	49 721	-9905	-29.15
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	2513610	2533013	2578691	-19403	-0.77
Отложенный налоговый актив	8640	8 640	8 640	0	0.00
Прочие активы	0	0	29	0	-
<b>Итого активов</b>	<b>103087311</b>	<b>102341742</b>	<b>102210104</b>	<b>745569</b>	<b>0.73</b>
<b>Обязательства</b>					
Вклады привлеченные	0	0	0	0	-
Производные инструменты	0	0	0	0	-
Выпущенные долговые ценные бумаги	58132807	56946046	57258870	1186761	2.08
Операция «РЕПО»	0	0	0	0	-
Полученные займы	24197239	23819914	24112177	377325	1.58
Кредиторская задолженность	81549	130 939	76 983	-49390	-37.72
Прочие обязательства	41260	48 277	23 248	-7017	-14.53
<b>Итого обязательства</b>	<b>82452855</b>	<b>80945176</b>	<b>81471278</b>	<b>1507679</b>	<b>1.86</b>
<b>Капитал</b>					
Уставный капитал, в том числе:	28932661	28932661	28932661	0	0
простые акции	28932661	28932661	28932661	0	0.00
привилегированные акции	0	0	0	0	-
Изъятый капитал	-2597422	-2597422	-2597422	0	0.00
Резервный капитал	2598418	2598418	2598418	0	0.00
Прочие резервы	-644701	-476 880	-657 811	-167821	35.19
Нераспределенная прибыль (не покрытый убыток):	-7654500	-7 060 211	-7 537 020	-594289	8.42
в том числе:				0	
предыдущих лет	-7797690	-7797690	-7797690	0	0.00
отчетного периода	143190	737 479	260 670	-594289	-80.58
<b>Итого капитал:</b>	<b>20 634 456</b>	<b>21 396 566</b>	<b>20 738 826</b>	<b>-762 110</b>	<b>-3.56</b>
<b>Итого капитал и обязательства:</b>	<b>103087311</b>	<b>102341742</b>	<b>102210104</b>	<b>745569</b>	<b>0.73</b>

#### *Анализ бухгалтерского баланса*

Балансовая стоимость активов Компании по состоянию на 01.10.10г. составила 103,09 млрд. тенге, увеличившись относительно 01.07.10г. на 0,73%. Вместе с тем, с конца первого квартала валюта баланса не претерпела значительных изменений ввиду отсутствия роста кредитного портфеля, а также объема размещенных вкладов.

В структуре активов по итогам 3 кварталов 2010 года наибольшая доля приходится на займы предоставленные – 61,33% и ценные бумаги, удерживаемые до погашения – 14,62%. Остальной объем распределен между ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи



– 7,14%, вкладами в БВУ - 6,43%, деньгами и денежными эквивалентами – 7,23% и прочими активами – 3,24%.

Незначительный рост объема активов имеет место в результате уменьшения объема средств, размещаемых Компанией в ценные бумаги – на 0,31 млрд. тенге, а также в результате снижения объема кредитного портфеля – на 1,27 млрд. тенге или 1,96% - в связи с обратным выкупом проблемных займов Компании банками второго уровня, а также продолжающимся сокращением объема выкупаемых у банков второго уровня прав требования по займам в связи со снижением активности банков в части кредитования населения. Данная тенденция, по мнению представителя держателей облигаций, является ключевым фактором, влияющим на низкий уровень текущей рентабельности активов Компании.

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

- деньги и денежные эквиваленты – увеличение на 2,23 млрд. тенге (соотв. 42,74% с начала года).

- вклады размещенные в БВУ – увеличение на 0,19 млрд. тенге.

Также, необходимо отметить высокую долю, занимаемую ценными бумагами, удерживаемыми до погашения, в совокупном портфеле ценных бумаг (около 67,10% по состоянию на 01.10.2010г.)

Структура обязательств по итогам 3 кварталов 2010 года, по сравнению с концом 2009 года изменилась несущественно: доля объема выпущенных долговых ценных бумаг увеличилась с 70,11% до 70,50%, доля объема полученных займов, напротив, снизилась с 29,73% до 29,35%.

В целом, объем обязательств Компании увеличился относительно 1 квартала 2011 года на 1,51 млрд. тенге или 1,86%. Необходимо отметить, что на протяжении 2010 года в Компании наблюдается снижение объема кредитного портфеля на фоне роста обязательств. 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 во вклады, либо удерживается в денежных средствах.

Объем собственного капитала, в свою очередь, снизился относительно 1 квартала 2011 года на 3,56% и составил 20,63 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 чистая прибыль Компании снизилась с 0,73 млрд. тенге по итогам 1 полугодия 2010 года до 0,14 млрд. по результатам 3 кварталов 2010 года.

#### *Анализ отчета о прибылях и убытках Компании*

Анализ проведен на основании данных отчета о прибылях и убытках за 3 квартал 2010 года в сравнении с данными по итогам 1 полугодия 2010 года:

тыс. тенге

Наименование статьи	за 3 квартала 2010 года	1 полугодие 2010 года	Изменение	
			тыс. тенге	%
<b>Доходы, связанные с получением вознаграждения, в том числе:</b>	<b>6 289 605</b>	<b>4 347 555</b>	<b>1 942 050</b>	<b>44.67</b>
по корреспондентским и текущим счетам	82 466	36 525	45 941	125.78
по размещенным вкладам	431 007	346 632	84 375	24.34
по предоставленным займам	4 334 798	2933363	1 401 435	47.78
по предоставленной финансовой аренде	0	0	0	-
по приобретенным ценным бумагам	1 441 334	1031035	410 299	39.79
по операциям «обратное РЕПО»	0	0	0	-
<b>Доходы (расходы) по финансовым активам (нетто)</b>	<b>-134</b>	<b>65</b>	<b>-199</b>	<b>-306.15</b>



в том числе:					
доходы (расходы) от изменения стоимости финансовых активов, учтенных по справедливой стоимости через прибыль и убыток (нетто)	-134	65	-199	-306.15	
<b>Доходы (расходы) от переоценки иностранной валюты (нетто)</b>	<b>87 075</b>	<b>87 840</b>	<b>-765</b>	<b>-0.87</b>	
<b>Дивиденды</b>					
<b>Доходы, связанные с участием в ассоциированных организациях</b>					
<b>Доходы от реализации (выбытия) активов</b>					
<b>Прочие доходы</b>	<b>51 918</b>	<b>33 929</b>	<b>17 989</b>	<b>53.02</b>	
<b>Итого доходов:</b>	<b>6 428 464</b>	<b>4 469 389</b>	<b>1 959 075</b>	<b>43.83</b>	
<b>Расходы, связанные с выплатой вознаграждения:</b>	<b>5 956 366</b>	<b>3 901 935</b>	<b>2 054 431</b>	<b>52.65</b>	
в том числе:					
по привлеченным вкладам					
по полученным займам	1 166 000	748 111	417 889	55.86	
по полученной финансовой аренде					
по выпущенным ценным бумагам	4 790 366	3 153 824	1 636 542	51.89	
по операциям «РЕПО»					
<b>Комиссионные расходы</b>	<b>90 388</b>	<b>60 640</b>	<b>29 748</b>	<b>49.06</b>	
<b>Расходы по банковской и иной деятельности, не связанные с выплатой вознаграждения</b>	<b>453</b>	<b>170</b>	<b>283</b>	<b>166.47</b>	
в том числе:					
расходы от осуществления переводных операций	453	170	283	166.47	
расходы от осуществления прочих операций (клиринговых, кассовых, сейфовых, инкассации)					
<b>Операционные расходы</b>	<b>661 111</b>	<b>430 903</b>	<b>230 208</b>	<b>53.42</b>	
в том числе:					
расходы на оплату труда и командировочные	418367	267 519	150 848	56.39	
амортизационные отчисления	184737	127 214	57 523	45.22	
расходы по оплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением налога на прибыль	58007	36 170	21 837	60.37	
<b>Прочие расходы</b>	<b>186395</b>	<b>139 741</b>	<b>46 654</b>	<b>33.39</b>	
<b>Итого расходов</b>	<b>6 894 713</b>	<b>4 533 389</b>	<b>2 361 324</b>	<b>52.09</b>	
Прибыль (убыток) до отчисления в резервы (провизии)	-466 249	-64 000	-402 249	628.51	
Резервы/(восстановление резервов) на возможные потери по операциям, в том числе, на возмещение разницы между показателем номинальной доходности и минимальным значением доходности	-609 439	-801 479	192 040	-23.96	
<b>Итого чистая прибыль (убыток) до налога на прибыль</b>	<b>143 190</b>	<b>737 479</b>	<b>-594 289</b>	<b>-80.58</b>	
Налог на прибыль	0	0	0	-	
Чистая прибыль (убыток) после уплаты налога на прибыль	<b>143 190</b>	<b>737 479</b>	<b>-594 289</b>	<b>-80.58</b>	
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности					
Доля меньшинства					



Итого чистая прибыль (убыток) за период	143 190	737 479	-594 289	-80.58
---	---------	---------	----------	--------

В структуре доходов, полученных Компанией за 3 квартала 2010 года, 97,84% занимают процентные доходы. В свою очередь, большую часть процентных доходов составляют процентные доходы по выданным займам – 68,92% и по ценным бумагам – 22,91%. Оставшаяся доля приходится на доходы по размещенным вкладам – 6,85% и доходы по корреспондентским и текущим счетам – 1,31%.

В целом, за 3 квартала 2010 года Компанией получено на 0,66 млрд. тенге или 9,48% меньше процентных доходов, чем в аналогичном периоде прошлого года. В частности, по выданным займам – на 0,48 млрд. тенге или 9,95%, по размещенным вкладам – на 0,87 млрд. тенге или 91,31%. Доходы по ценным бумагам возросли на 0,26 млрд. тенге или 21,50%.

В структуре расходов Компании наибольший удельный вес – 86,39% - занимают процентные расходы.

Процентные расходы Компании представлены процентными расходами по полученным займам (19,58%) и процентными расходами по выпущенным ценным бумагам (80,42%).

Компания завершила 3 квартала 2010 года с чистой прибылью в размере 0,14 млрд. тенге. Относительно 1 полугодия 2010 года чистая прибыль уменьшилась в 5,18 раза.

Прибыль по итогам 3 кварталов 2010 года, в основном, была обеспечена благодаря восстановлению резервов по выданным Компанией займам в размере 0,61 млрд. тенге, в то время как разница между процентными доходами и расходами текущего периода образовала чистый убыток в размере 0,47 млрд. тенге.

Финансово-экономические показатели деятельности Компании по состоянию на 01.10.10г в сравнении с данными на 01.04.10г. и 01.07.10г.

№ п/п	Показатель	Значение			Формула для расчета
		на 01.10.10.	на 01.07.10.	на 01.04.10.	
<b>Показатели составляющих рентабельности</b>					
1	Рентабельность активов (ROA), %	0,19	0,72	0,26	Чистая прибыль / Активы
2	Рентабельность собственного капитала (ROE), %	0,90	3,45	1,26	Чистая прибыль / Собственный капитал
3	Чистая процентная маржа, % годовых	0,433	0,871	-	(Процентные доходы – Процентные расходы)/(Ср. активы)
4	Доходность портфеля ЦБ, % годовых	9,851	11,132	-	Доход по ЦБ / (Ср. Портфель ЦБ)
5	Расходы по обслуживанию обл. займов, % годовых	11,170	11,093	-	Процентные расходы по выпущенным ЦБ / (ср. долговой портфель ЦБ)
6	Доходность кредитного портфеля, % годовых	8,891	8,944	-	Доходы по предоставленным займам / Займы предоставленные
7	Процентный спрэд по основной деятельности, % годовых	-2,279	-2,149	-	Доходность кредитного портфеля (6) – расходы по обслуживанию займов (5)
<b>Показатели структуры капитала</b>					
8	Коэффициент финансовой независимости	0,20	0,21	0,20	Собственный капитал / Активы



